

מרחב תכנון מקומי  
קרית שמונה

מחוז הצפון  
נפת צפת

חס' 6863/ג  
1987 - תשמ"ח

תוכנית  
אתר צומת מצודות

חס' 3651/ג

המהווה שני לתוכנית, מתאר

1 : 1250

קנה מידה

מחוז הצפון 1985  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
קרית שמונה

תכנית 1/6 - חס' 6863/ג - 1987

הועדה מידה כמותית לזכוני-לבניה  
עם המלצה לטובת תנאי

תאריך 6-11-91

מנכ"ל משרד המב. א. א. א.  
מנכ"ל משרד המב. א. א. א.  
מנכ"ל משרד המב. א. א. א.

ראש ראש הועדה  
חלוסקא אלרן  
ראש העיר ק. שמונה

משרד המב. א. א. א.

גושים:	חכקות:
3183	נ, 4, בחכמן
3184	1, 5, 6, 7 בחכמן
3144	4, 10, 11 בחכמן

היזם : פירית קרית שמונה

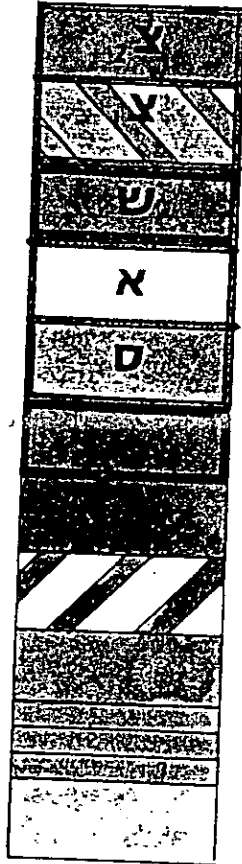
במל הקרקס : מינהל מקרקמי ישראל

המתכנן : י. קביליו ושות. אדריכלים

מ ק ר א :

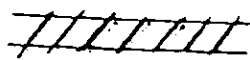
שטח

דונם	%
11970	7.2
12880	7.8
8820	5.3
9080	5.5
25290	15.3
19100	11.5
8900	5.4
12630	7.7
14000	8.5
37595	22.7
5200	3.1
165,465	100.0%

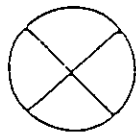


- א. יעודי קרקע
- אזור למבני ציבור
- אזור למוסדות ציבור
- אזור למסחר ושרותים
- אזור לאכסון ומלונאות
- אזור ספורט
- שטח פתוח מיוחד
- שטח ציבורי פתוח
- שטח אפיק נחל לתכנון נופ
- אזור מגורים
- דרך קיימת
- דרך מוצפת וחניה ציבורית
- סה"כ

ב סימונים



דרך מתוכננת לביטול



מספר דרך

קו בנין

רוחב דרך



בנין להריסה



חקבט



קו חשמל מתח גבוה



גבול התוכנית

	פרק 1: כללי	
מרחב תכנון מקומי קרית שמונה.	<u>המקום:</u>	1.1
מס' ג/6863	<u>שם ותחולה:</u>	1.2
תוכנית זו תקרא: "תוכנית - אתר צומת מצודות - תשמ"ח - 1987". ותחול על החלקות הבאות: גוש 13183: חלקות 3, 4 (בחלקן) גוש 13184: חלקות: 1, 5, 6, 7, (בחלקן) גוש 13144: חלקות: 4, 10, 11 (בחלקן)		
כמסומן בקו כחול עבה בתשריט "התוכנית".	<u>גבולות:</u>	1.3
כ-165 דונם.	<u>שטח:</u>	1.4
- תקנון - תשריט בקנ"מ 1:1250	<u>מסמכי התוכנית:</u>	1.5
עיריית קרית שמונה.	<u>היזם:</u>	1.6
מינהל מקרקעי ישראל.	<u>בעל הקרקע:</u>	1.7
י. קביליו ושות' אדריכלים ובוני ערים.	<u>המתכנן:</u>	1.8
א. קידום הפיתוח של אתר מצודות לפי עקרונות תוכנית הפיתוח. ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימושים שונים בתחומי ה"תוכנית", כולל שינויים בתוכנית המתאר. ג. קביעת תקנות המסדירות זכויות הבניה לשימושים המותרים לפי אזורים בהתאם להוראות "התוכנית". ד. התווית מערכת דרכים המבוססת על הדרכים הקיימות ואיתור שטחי חנייה בהיקף הדרוש לבנוי המתוכנן. ה. פיתוח גדות נחל עין זהב וסביבתו.	<u>מטרות התוכנית:</u>	1.9
תוכנית זו מהווה שינוי ל"תוכנית מתאר קרית שמונה מס' 3651/ג' והוראותיה בתחומה עדיפות על הוראות התוכנית הנ"ל.	<u>יחס לתוכניות אחרות:</u>	1.10

- 1.11.1 פרוש מונחים: בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ובתוספותיה, ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות בצידם:
- 1.11.1.1 יעוד קרקע: סוג השטח בהתאם לסמון המצוין בתשריט.
- 1.11.2 אזור: שטח רציף בעל יעוד קרקע מסוים, המצויין בתשריט בכנוי של אות ומספר לפי הצורך.
- 1.11.3 גובה בנין: גובה הבנין המדוד בין המפלס של החלק הגבוה ביותר של הבנין ומפלס הכניסה הקובעת למבנה.
- 1.11.4 שטחי הבניה: שטח הרצפה הבנוי בכל הקומות, למעט מעברים מקורים ושטחים חיצוניים.
- 1.11.5 תוכנית בנוי לבצוע: תוכנית בקנ"מ 1:500 או 1:200, המיועדת לבצוע בשטח, וכוללת:
- תוכנית אדריכלית של העמדת בתים, אשר תכלול את המבנים החדשים והתייחסותם למבנים הקיימים.
  - פרוט כל מבנה בתוכנית, כולל ציון חומרי הבניה וציפוי.
  - פרוט של פיתוח השטח, כולל עיצוב הטופוגרפיה, ריצוף, קירות תומכים, רהוט חוצות, נטיעות נוי וכד'.
  - פרוט מערכות התשתית: נקוז, ביוב, אספקת מים וחשמל.
- 1.11.6 תוכנית פיתוח נוף: תוכנית בקנ"מ 1:500 או 1:200 שמטרתה להורות על האמצעים לפיתוח ושימור משאבי הטבע והנוף שבתחומה ע"י קביעת הוראות בנושאים הבאים, כולם או חלקם.
- עיצוב הטופוגרפיה ופני השטח, לרבות תווית שבילים ודרכי עפר.
  - נקוז השטח ממי מעיינות או מי נגר עיליים, והסדרת אפיק וגדות נחל עין זהב.
  - מיקום ועיצוב של מתקני רהוט רחוב כגון ספסלים, תאורה, פחי אשפה, שלטים וכד' ובנושאים אחרים בהתאם לאופי המקום המתוכנן.

פרק 2: יעודי קרקע ואזורים

2.1 רשימת יעודי הקרקע, סמונם בתשריט ושטחם

יעוד הקרקע	סמונ בתשריט	שטח ד'	שטח %
אזור למבני ציבור	שטח צבוע חום מותחם בקו חום ועליו האות צ'.	11,970	7.2
אזור למוסדות ציבור	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע חום מותחם בחום עליו האות צ'.	12,880	7.8
אזור למסחר ושרותים	שטח צבוא אפור מותחם בקו אפור כהה עם ש'.	8,820	5.3
אזור לאכסון ומלונות	שטח צבוע צהוב מותחם בחום. ועליו האות א'.	9,080	5.5
אזור ספורט	שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בחום ועליו ס'.	25,290	15.3
שטח פתוח מיוחד	שטח צבוע ירוק מותחם בקו כחול.	19,100	11.5
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק.	8,900	5.4
שטח אפיק נחל לתכנון נוף	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק ותכלת לסירוגין.	12,630	7.7
אזור מגורים	שטח צבוע תכלת	14,000	8.5
דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר.	37,595	22.7
דרך מוצעת וחניה	שטח צבוע ורוד.	5,200	3.1
סה"כ		165,465	100.0%

2.2 סימונים:

דרך מתוכננת לביטול

קווים אלכסוניים בצבע אדום המכסים את תוואי הדרך.

מספר הדרך

מספר ברבע העליון של עגול.

קו בנין

מספר ברבעים הצדדיים של העגול.

רוחב הדרך

מספר ברבע התחתון של עגול.

בנין להריסה

מבנה מנקף צבע צהוב ועליו קווים צהובים אלכסוניים.

מקלט

סמל האות מ' בתוך רבוע.

קו חשמל מתח גבוה

קו נקודותיים קו בצבע אדום.

גבול התוכנית

קו כחול עבה.

2.3 הוראות כלליות

2.3.1 שמושים בקרקעות: כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרית בהתאם ליעודו ישמש רק לאותם השמושים במותרים באותו אזור, לפי הפרוט שנקבע בסעיף 2.4 לגבי כל יעוד קרקע.

2.3.2 חובה להגיש תוכניות בינוי ופיתוח נוף: לכל בקשה להיתר בניה תצורף תוכנית בינוי לבצוע (לפי סעיף 1.11.5) ותוכנית פיתוח נוף (לפי סעיף 1.11.6) בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 2.4 לגבי כל אזור.

לא יינתן היתר בניה בתחומי התוכנית אלא בהתאם לתוכניות בינוי לבצוע ו/ תוכניות פיתוח נוף לשביעות רצון הועדה המקומית.

2.3.3 חומרי גמר וציפוי א. חומרי בניה: אבן, עץ זכוכית, קרמיקה, או טיח חלק צבוע.

לא יותר השימוש בטיח מושלך לציפוי חיצוני. לא יותר שמוש במבנים ניידים או ארעיים.

ב. חלונות, דלתות ותריסים: עץ, פלדה, אלומיניום מגולוון או צבוע בתנור. לא יותר שמוש ברפפות פלסטיק לתריסים.

2.3.4 גדרות: עיצוב גדרות ישולב בעיצוב המבנים. החומרים המותרים - לפי רשימה 2.3.3 א' לעיל, או גדר חיה או מסלעה.

2.3.5 מקלטים: לא ינתן היתר להקמת בנין לשימוש בני אדם בתחומי "התוכנית" אלא אם נכללה התקנת מקלט בתוכנית שצורפה לבקשת להיתר בניה, בהתאם לתקנות הג"א. לא יינתן היתר לשימוש בבנין בתחומי "התוכנית" בטרם אישר נציג מוסמך של הג"א שהמקלט נבנה לשביעות רצונו.

2.3.6 חניה: החניה בכל אזור ואזור תהיה בתוך המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי, או לפי המפורט בכל אזור, ובכל מקרה לא פחות מתקן החניה הארצי, ולפי דרישות הועדה המקומית.

2.3.7 סידורי גישה לנכים: לא ינתן היתר להקמת מבנים אלא אם כן יופיעו בתכניות 1:100 סידורי גישה מותאמים לנכים.

2.3.8 אישור מנהל תעופה: הוצאת היתר בניה יהיה מותנה בקבלת אישור מטעם מנהל התעופה האזרחי.

2.4 הוראות ליעודי קרקע ולאזורים

2.4.1 אזור למוסדות ציבור צ' 1

- א. שמושים מותרים:
- מבנה למרכז המבקרים.
  - שטחי גינון ונוי לרבות שטח אגום מים וכן עבודות חפירה ומילוי.
  - שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל כולל מעברים מקורים.
  - שטחי חנייה בהיקף שלא יקטן מ-65 מקומות לרכב פרטי, 4 מקומות לאוטובוסים, 3 מקומות לרכב שרות תפעולי.

ב. שטח בניה מכסימאלי: 2,000 מ"ר.

ג. העמדת מכנים: בהתאם לתכנית בינוי לבצוע.

ד. מרווחים מנימאליים: לכיוון כביש מס' 41: 8 מ', אלמנטים מיוחדים כגון זיזים, מעברים מקורים וכד' יוכלו לחרוג ממרווח זה לפי תוכנית בינוי לבצוע, באשר הועדה המקומית.

לכיוון שטח אפיק נחל 3 מ'.

לכיוון שטח ציבורי פתוח 4 מ'.

ה. גובה מכנים: בהתאם לתוכנית בינוי לבצוע ובתנאי שלא יסתירו את מראה תל ברום במבט משדרות תל חי.

ו. תנאים לקבלת היתר בניה: מתן היתר בניה באזור זה יותנה בהגשת תוכניות בינוי ופיתוח נוף של כל האזור לפי סעיף 2.3.2, וכן תוכנית פיתוח נוף של שטח אפיק הנחל בתאום עם תוכנית הבינוי של האזור למסחר ושרותים.

ז. תנאים לקבלת תעודת גמר:

- א. בצוע לפחות 60% משטח הבניה המותר.
- ב. בצוע שטח חנייה ופיתוח נוף לאורך שד' תל חי לפי סעיף 3.1
- ג. שלב א' של הפיתוח של אפיק נחל עין זהב בהתאם לתוכניות פיתוח נוף.

2.4.2 אזור למבני ציבור צ' 2

א. שמושים מותרים: - מבני בית ספר יסודי, על כל השמושים הנילוויים אליו, לרבות מועדון קהילתי.  
- שטחי גינון ונוי לרבות שטחים מרוצפים מגרשים ומתקני ספורט לשמוש ביה"ס.  
- שטחי חנייה בהיקף שלא יקטן מ-15 מקומות לרכב פרטי ו-2 מקומות לאוטובוסים, מקום אחד לרכב שרות.

ב. שטח בניה מכסימאלי: עד 3,000 מ"ר.

ג. העמדת מבנים: לפי מצב קיים. מבנים חדשים או תוספות בניה למבנים קיימים יועמדו בהתאם לתוכנית בינוי של כל האזור.

ד. מרווחים מינימאליים: לכיוון כביש מס' 18: 8 מ'. חריגות של מבנה קיים לא ייחשבו כשמוש חורג.  
לכיוון כביש מס' 7: 5 מ'  
לכיוון אזור ספורט: 10 מ'  
לכיוון ש.צ.פ.: 10 מ'

ה. גובה מבנים: עד 2 קומות (עד 7 מ') לגבי מבנים חדשים בלבד.



2.4.3 אזור למסחר ושרותים ש 1

- א. שימושים מותרים: - מבנה מרכז מקורה לשרותי מסחר ושרותים אישיים במרכז יותרו סוגי המסחר והשרותים הבאים:
1. מסעדות ובתי קפה ושרותי אוכל מהירים.
  2. שרותי מסחר קמעונאי, חנויות לרבות סופרמרקט כולל משטח לפריקה וטעינה חמישה רכבי שרות.
  3. שרותים אישיים כגון: מספרות ומכוני יופי.
  4. שרותי בידוד כגון: אולם מסעדות, אולם ארועים, מועדון לילה, אולמי קולנוע ובידור.
  5. מבנה לשרותי דרך.
  6. שטחי חניה וגינון לרכב פרטי ורכב שרות לפי התקן הארצי לפחות ובהתאם לשטח הבניה המבוקש. אשר ישמשו את המרכז המסחרי.

ב. שטח בניה מכסימלי 70% בניה ב-3 קומות, כאשר תנתן גמישות באחוזי הבניה בקומות ובלבד שלא יעלה על 35% בקומה. מרתפים לא יכללו באחוזי הבניה. גובה מכסימלי לקומת מרתפים 2.30 מ'. מעליות חדרי מדרגות ומעברי שרות לא יכללו באחוזי הבניה.

ג. העמדת מבנים: בהתאם לתוכניות ביצוע.

ד. מרווחים מינימליים: לכיוון כביש 18: 8 מ'.  
לכיוון דרך מוצעת: 5 מ'.  
לכיוון דרך 411: 15 מ'.  
לכיוון אזור א-2: 4 מ'.  
אלמנטים מיוחדים כגון זיזים ומעברים מקורים יוכלו לחרוג ממגבלות אלו באישור הועדה המקומית.

ה. גובה מבנים: בהתאם לתוכנית בינוי לביצוע, ולא יותר מ-3 קומות שהם 13 מ' מהכניסה הקובעת לבניין.

2.4.4 אזור מלונות נופש - א 2

- א. שמושים מותרים:
1. מלון או מלון דרכים והשרותים הנלווים, כל אלו לפי הנחיות משרד התיירות.
  2. מסעדות ובתי קפה.
  3. שטחים מרוצפים ומעבר להולכי רגל לרבות מעברים מקורים.
  4. שטח חניה בהיקף שלא יקטן מ-20 מקומות לרכב פרטי, 2 מקומות לאוטובוסים, ומקום אחד לרכב שרות למלון.
- ב. שטח בניה מכסימלי: 60% בניה. תותר קומה טכנית בגובה 2.20 מ' אשר לא תחשב באחוזי הבניה. מרתפים לא יכללו באחוזי הבניה.
- ג. העמדת מבנים: בהתאם לתכניות ביצוע.
- ד. מרווחים מינימליים
- לכיוון כביש מס' 411: 15 מ'
  - לכיוון שטח אפיק הנחל: 3 מ'
  - לכיוון דרך מוצעת: 5 מ'
  - לכיוון אזור ש 1: 4 מ'
- אלמנטים מיוחדים כגון: זיזים ומעברים מקורים יוכלו לחרוג ממגבלות אלה באשור הועדה המקומית.
- ה. גובה מבנים: בהתאם לתוכנית בינוי לביצוע, ולא יותר מ-4 קומות שהם 16 מ' מהכניסה הקובעת לבנין.

2.4.5 אזור מסחר ושרותים ש' 2

- א. שמושים מותרים:
- שרותי מסחר מקומי.
  - שטחי גינון ונוי.
  - שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל.
  - שטח לטעינה ולפריקה.
- ב. שטח בניה מכסימאלי: 150 מ"ר.
- ג. העמדת מבנים: לפי מצב קיים.
- ד. מרווחים מינימאליים - כלפי כביש מס' 7: 5 מ' - חריגות של מבנה קיים יהוו שימוש חורג. למשך 10 שנים..
- כלפי ש.צ.פ.:
  - כלפי אזור למבני ציבור: 10 מ'.
- ה. גובה מבנים: קומה אחת, עד 4 מ'.

2.4.6 אזור אכסון א 1

- א. שמושים מותרים:
- אכסניה והשרותים הנילווים אליה, ושרותי הארחה תיירותיים, לפי הנחיות משרד התיירות.
  - שטחי גינון ונווי, לרבות עבודות חפירה ומילוי.
  - שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל כולל מעברים מקורים.
  - שטח חניה בהיקף שלא יקטן מ-25 מקומות לרכב פרטי ומקום ל-2 אוטובוסים + רכב שרות.
- ב. שטח בניה מכסימאלי: עד 2,000 מ"ר (מבנים קיימים ותוספות).
- ג. העמדת מבנים: בהתאם למצב הקיים. תוספות בניה בהתאם לתוכנית בינוי לבצוע של אזור זה.
- ד. מרווחים מנימאליים:
- לכיוון כביש מס' 18: 5 מ'
  - לכיוון דרך מוצעת: 5 מ'
  - לכיוון שטח ציבורי פתוח: 3 מ'
  - לכיוון אפיק נחל: 3 מ'
- אלמנטים מיוחדים כגון קונזולים או מעברים מקורים יוכלו לחרוג מהגבלות האלה באשור הועדה המקומית.
- ה. גובה מבנים: עד 2 קומות, למעט מתקני גג.
- ו. תנאים לקבלת היתר בניה: מתן היתר בניה לגבי מבנים נוספים מעבר לשפוף הבנין הקיים, מותנה בהגשת תוכניות בינוי ופיתוח נוף של כל האזור לפי סעיף 2.3.2.
- ז. תנאים לקבלת תעודת גמר: בצוע פיתוח נוף בשטח ציבורי פתוח הגובל באזור זה, בהתאם לתוכניות פיתוח נוף של אזור אפיק נחל עין זהב.

2.4.7 אזורי ספורט ס' ג ו ס' ז

- א. שמושים מותרים: - בריכת שחיה.  
- בנין מרכזי רב תכליתי הכולל: בריכת שחיה מקורה, חדר חוגים, אולם סקווש, מרכז בריאות וכושר, מלתחות ושרותים, קפטריה ומנהלה.  
- מגרשי ספורט מכל הסוגים.  
- מגרש משחקים לרבות משחקי מים.  
- שטחי גינון ונוי לרבות עבודות חפירה ומילוי.  
- שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל לרבות מעברים מקורים.

ב. שטח בניה מכסימאלי: עד 1500 מ"ר באזור ס' 1  
עד 200 מ"ר - באזור ס' 2

ג. העמדת מבנים: בהתאם לתוכנית בינוי לבצוע.

ד. מרווחים מינימאליים: לכיוון כביש מס' 18: 5 מ'.  
לכיוון שטח ציבורי פתוח: 5 מ'.  
לכיוון שטח אפיק נחל: 5 מ'.

ה. גובה מבנים: בהתאם לתוכניות המבנים ובאישור הועדה המקומית.  
באזור ס' 2 גובה המבנים עד קומה אחת כלכד - 4 מ' מהכניסה הקובעת לבנין.

ו. תנאים לקבלת היתר בניה: מתן היתר בניה באזורים אלה מותנה בהגשת תוכניות בינוי ופיתוח נוף של כל האזור לפי סעיף 2.3.2.

ז. תנאים לקבלת תנאים לקבלת:  
א. בצוע מגרשי חנייה לאורך כביש מס' 18 באופן יחסי להיקף הפיתוח המבוצע.  
ב. בצוע פיתוח שטח בשטחים ציבוריים פתוחים הסמוכים לאזורים אלה לרבות מעברים ציבוריים בין כביש מס' 18 והגן שלאורך נחל עין זהב.

2.4.8 אזור ספורט ס' 3

- א. שמושים מותרים: - בנין אולם ספורט אזורי לתחרויות ומופעי ספורט המוניים לרבות כל השרותים הדרושים להפעלתו.  
- שטחי גינון ונווי.  
- שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל.  
- שטחי חניה לפי תקן משרד התחבורה.
- ב. שטח בניה מכסימאלי: עד 2500 מ"ר.
- ג. העמדת מבנים: בהתאם לתוכנית בינוי לביצוע.
- ד. מרווחים מינימאליים: לכיוון כביש מס' 411: 15 מ'  
לכיוון כביש מס' 18: 8 מ'  
לכיוון אזור למבני ציבור צ' 2: 5 מ'  
לכיוון מזרח: 5 מ'
- ה. גובה מבנים: עד 10 מ'
- ו. תנאים לקבלת היתר בניה: מתן היתר בניה באיזור זה יותנה בהגשת תוכנית בינוי ופיתוח נוף של כל אזור לפי סעיף 2.3.2.
- ז. תנאים לקבלת תעודת גמר: א. ביצוע 50% מהיקף הבניה המותר.  
ב. ביצוע שטח חניה באופן יחסי לבניה המבוצעת.  
ג. ביצוע פיתוח נוף לאורך כביש מס' 411 לפי סעיף 3.1.

10/10/10

2.4.9 שטח פתוח מיוחד

א. שמושים מותרים:  
פיתוח פרוייקט מיוחד של מוזיאון פתוח "ארץ פלגי מים", המבוסס על שחזור בהזערה של מערכת האתרים וגופי המים הכוללים בו. הפרוייקט יכלול מלבד פיתוח נופי מיוחד, מבנה מנהלה ושרותים מנימאליים כל עוד לא יפותח פרוייקט זה, ייחשב אזור זה כשטח ציבורי פתוח.

ב. שטח בניה מכסימאלי: 200 מ"ר.

ג. העמדת מבנים:  
ופיתוח הסביבה:  
בהתאם לתוכנית פיתוח נוף של כל האזור. הפרדה פיזית בינו לבין השטחים הציבוריים הסובבים אותו תעשה באמצעות גופי מים וצמחיה.

ד. גובה מבנים:  
בהתאם לתוכנית פיתוח נוף של אזור זה.

ה. תנאים לקבלת היתר בניה:  
מתן היתר בניה או פיתוח הנוף באזור זה מותנה בהגשת תוכנית פיתוח נוף בתאום עם תוכנית אפיק נחל עין זהב.

ו. תנאים לקבלת תעודת גמר:  
א. ביצוע 50% מהיקף הפיתוח המתוכנן.  
ב. ביצוע מעבר ציבורי דרומי.  
ג. פיתוח ראשוני של השטח הציבורי הנותר לפי שביעות רצונה של הועדה המקומית.



2.4.10 שטח אפיק נחל לתכנון נוף:

לגבי כל השטח של אפיק נחל עין זהב, כמסומן בתשריט, והשטח הציבורי הפתוח שלאורכו תוך תכנית פיתוח נוף לפי סעיף 2.3.2, אשר תפרט פתרון ניקוז לכל שטח התכנית וכן הספקת מים סדירה לאפיק הנחל ולגופי מים מתוכננים לאורכו. תכנית זו תגדיר שלבי בצוע שונים וכן את היקף הפיתוח המינימלי למתן תעודת גמר לאזורים הסמוכים.

2.4.11 שטח ציבורי פתוח:

מיועד לפיתוח גן ציבורי לאורך אפיק נחל עין זהב ומעברים ציבוריים המובילים אליו מהכבישים העוקפים.

2.4.12 מגורים:

אזור זה מיועד למגורים לפי המצב הקיים ובהתאם להוראות ת.ב.ע. מפורטת של אזור שיכון א'.  
שמוש מסחרי קיים במגרש פינתי רח' ראשי - שר' תל-חי יחשב כשימוש חורג ויחולו עליו הוראות סעיף 2.5, זמן החריגה המכסימלי על פי סעיף 2.5.1 לא יעלה על 5 שנים.



2.5 שמוש חורג

ייחשבו כשמוש חורג המקרים הבאים:

- א. מבנים הנמצאים באזור בו אסורה כל בניה, והסותרים את הוראות התוכנית בעצם קיומה.
- ב. בנין או קרקע שבהם קיים שמוש שאינו כלול ברשימת השמושים המותרים באזור בו הוא נמצא, לפי הוראות סעיף 2.4.

2.5.1 המשך והגבלות שמוש חורג:

- המשך שמוש חורג בקרקע או בבנין יותר בתנאים המפורטים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, פרק ז', ובתנאים הבאים:
  - יותר שמוש במבנים חורגים כל עוד לא יידרש שינויים לשם ביצוע התוכנית על דעת מהנדס הועדה המקומית.
  - לא יותרו שינויים או תיקונים כלשהם למבנים או לשמוש בהם.
  - לא יותר שמוש כלשהו במבנים קיימים שאינם בשימוש בזמן כניסת התוכנית לתוקפה.
  - שמוש מסחרי חורג בבנין מגורים שבמגרש פינתי רח' ראש"י - שר' תל-חי יותר לתקופה מכסימאלית של 5 שנים (ראה סעיף 2.4.11).

2.5.2 מבנים להריסה:

- מבנים המסומנים בתשריט התוכנית כמבנים להריסה, הריסתם תבוצע לא יאוחר משנה מיום הוצאות היתר בניה על פי הבינוי החדש, באזור בו הם נמצאים. עד מועד הריסתם לא יותרו בהם שינויים או תוספות כלשהם.

פרק 3 - תשתית

3.1 דרכים:

כל הדרכים בתחומי "התוכנית" תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט ולפי החתכים המפורטים בתוכנית המתאר ג/3651.

כל עוד דרך מס' 41 (שד' תל-חי) ו-411 לא יורחבו בהתאם לחתך הסופי המתוכנן, תגונן רצועת השטח שלאורכם ע"י היוזמים של הפרוייקטים הסמוכים, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

3.2 נקוז:

כל השטחים הכלולים בתחומי התוכנית ינוקזו ממי נגר עיליים לשביעות רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית, ולפי התנאים הבאים:

א. בכבישים מכל הסוגים תותקן מערכת ניקוז חת-קרקעית משולבת עם מדרכות הכביש עצמו.

ב. בשטחים למעברים וככרות ובשטחים ציבוריים פתוחים הניקוז יבוצע לפי הוראות תוכנית עצוב נוף.

3.3 מים:

הספקת מים בתחומי התוכנית תהיה בתאום עם חברת מקורות בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

באזורים בנויים המיועדים לשהיית בציבור (אזורי אכסון, אזור למסחר ושרותים, אזורי ספורט ואזורים למבני ציבור) ולאורך דרכים, יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות משרד הפנים (כיבוי אש).

3.4 ביוב:

סילוק שפכים בתחומי "התוכנית" ייעשה בהתאם לדרישות של משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.5 חשמל:

מערכת החשמל שתותקן בתחומי "התוכנית" תהיה בתאום עם חברת החשמל ולפי ההוראות הבאות:

3.5.1

בכל תחומי התוכנית לא תותר התקנת קוים עיליים.

3.5.2

לא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו הנמתח אדמה מהחוט הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון (66 ק"ו) ובמרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה (22 ק"ו), ובמרחק קטן מ-2 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.

**משרד הפנים מחוז צפון**  
 חוק התכנון והפניה תשכ"ה—1965  
**6863 אישור תכנית מס.**  
 הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 4.9.91 לאשר את התכנית.  
 סמ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הוועדה המחוזית \_\_\_\_\_

פורסם בלשון קצרה בלשון המיילויים 3299  
 איום 4.7.91 אג 3005

**6863** הודעה על אישור תכנית מס.  
**3973** פורסמה בילקוט הפרסונים מס.  
**2057** אג **6.2.92**