

7

2-3065

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 7614

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 26.3.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 7614

מורחמת בולקוט המרסומים מס' 4789

סיוט 29.2.98 מ. 4969

מחוז הצפון

ועדה המסומית לתכנון ולבניה
"מזרח הירוק"

19-04-1999

נזקק

חוק מס

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
מועצה מקומית חצור הגלילית

מבנן רסקו חצור הגלילית

תכנית מפורטת, מס' ג' 7614
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 3276

אפריל 1999

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
מועצה מקומית חצור הגלילית

מבנן רסקו חצור הגלילית

תוכנית מפורטת, מס' ג' 7614/
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 3276

=====

1. מעמד התוכנית:

1.1 מחוז הצפון

1.2 מרחב תכנון - מקומי אצבע הגליל, מועצה מקומית חצור הגלילית.

1.3 בעלות על הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

1.4 יזמי התכנית - מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל.
מועצה מקומית חצור הגלילית.

1.5 עורך התכנית - חנן עפרון, אדריכל
רח' פינסקר 71, חיפה 32713
טל.: 04-222924

1.6 יחס לתכניות אחרות - תכנית זאת מהווה שינוי והשלמה לתכנית מתאר מס' ג' 4175/ שפורסמה בתאריך 10.12.87 ולתכנית מפורטת מס' 3276 שפורסמה בתאריך 7.2.84, ולכשתאושר תהיה עדיפה עליהן.

1.7 תקנון ותשריט - תקנון זה והתשריט הצבוע בקנ"מ 1:500 המצורף אליו מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הנוגעים לה הן לרשויות והן למשתמשים.

1.8 מונחים והגדרות - לכל המונחים וההגדרות תהיה משמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ובתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970, אלא אם תתחייב הגדרה אחרת ומשמעות אחרת.

2. מתאר התוכנית:

2.1 שם התוכנית - מרכז חצור הגלילית מבון רסקו תוכנית מפורטת מס' ג/7614 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 3276.

2.2 תחולת התוכנית - תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה על התשריט המצורף לתקנון זה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו. התוכנית כוללת שינויים במספרי חלקות ובגבולות חלקות שבוצעו ע"י המרכז למיפוי ישראל ואגף המדידות משרד השיכון. אושר מרץ 1993. חלקה 110 (במקום 40) חלקה 117 (במקום 46).

גוש מס'	חלקות מס' 110 (40) חלקי.
13856	39, 41, חלקי, 73, 43
	חלקי, 44, חלקי, 67 חלקי,
	117 (46) חלקי.

2.3 גבולות התוכנית - מצפון דרך הבנים עד אמצעו (חלקה 67), מדרום חלקות 43, 72, 44. ממזרח מבנה המועצה חלקה 41. ממערב חניית המתנס חלקה מס' 46.

2.4 שטח התוכנית - 8.949 דונם.

3. מטרות התוכנית:

3.1 עיצוב מחדש של המבנים המסחריים והשטחים הפתוחים שבמבון.

3.2 הגדלת שטח מסחרי במבון ואחוזי בניה כנ"ל.

3.3 מיסוד תוספות שטחי מסחרי ושימושים מסחריים ומניעת תוספות פראיות כנ"ל.

3.4 עידכון והסדרה של השימושים במבנים ובשטחים הפתוחים שבמבנו.

3.5 איתור שטחים לאירועים ציבוריים וקהילתיים, אירועי תרבות ובידור ושירותי ציבור.

3.6 התאמת שימושים, הפקעות לצרכי ציבור וחילוף קרקעות ע"פ הצורך.

3.7 קביעת הנחיות לעיצוב ותכנון המבנים והשטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים על שימושיהם במבנו.

4. הגדרות ושימושים מותרים - הנחיות כלליות:

א. כל קרקע או בנין באזור תחולת התוכנית ישמשו אך ורק לתכליות המפורטות להלן.

ב. לא ינתן רשיון בניה אלא במסגרת התכליות המפורטות ובאישור מרחב תכנון מקומי והמועצה המקומית ובחתימת בעלי קרקע.

ג. לא ינתן רשיון שימוש במבנים או בקרקע אלא במסגרת התכליות המפורטות ובאישור המועצה המקומית.

ד. כל אלה וכן היתרי בנייה ושלבי ביצוע הבניה והיתרי שימוש במבנים ובקרקע בכפוף לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על עידכוניו ותקנות התכנון והבניה התש"ל 1970 על עידכוניהן, וביחוד סעיף 16 (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) לתקנות אלה.

4.1 שטח ציבורי פתוח - ש.צ.פ -

שימושים מותרים - גינון פתוח או מקורה למחצה, קירות תומכים וגדרות מעוצבות, מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, בהתאם לדרישות הג"א, מעבר צנרות תת-קרקעיות למים ביוב, ניקוז עילי ותת קרקעי, חשמל, תאורה, תקשורת ותקשורת מחשבים, עמודי תאורה.

4.2 שטח ציבורי פתוח - ש.צ.פ - משולב מעברים.

שימושים מותרים - כיכרות מרוצפות ומגוננות, שטחי מעבר, פתוחים או מקורים למחצה, אירועים עירוניים קהילתיים ותרבותיים ואירועי בידור.

- גינון פתוח או מקורה למחצה.

- קירות תומכים וגדרות מעוצבות.

- מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים. בהתאם לדרישות הג"א.
- מעבר צנורות תת-קרקעיות למים, ביוב, ניקוז עילי ותת-קרקעי, חשמל, תאורה, תקשורת ותקשורת מחשבים.
- מתקני תאורה ועמודי תאורה.
- מתקני ספורט, משחק ובידור.

4.3 שטח מסחרי -

- שימושים מותרים - חנויות למסחר קמעוני וסיטונאי, כולל פירות וירקות, מאכל ושתייה, צרכי בית ואביזרי בית.
- הלבשה וצילום.
- אביזרי בנין וחשמל.
- מסעדות ובתי אכילה ושתייה.
- שירותים פינוסיים ועסקיים.
- משרדי מקצועות חופשיים.
- מחסנים.

4.4 שטח פרטי פתוח -

- שימושים מותרים - שימושים מסחריים זמניים וניידים לצורכי תצוגה פתוחים או מקורים למחצה שאינם מקובעים בקרקע או לבנין.
- משטחי פריקה וטעינה.
- מעברים מקורים או פתוחים.
- גיוון.

4.5 דרכים, שבילים וחנויות -

- שימושים מותרים - מעבר וחנוית כלי רכב לאורך הכבישים.
- חניות ומעברים לעובדי המועצה והנזקקים לשירותיה.
- חניות ומעברים לעובדי המרכז המסחרי והנזקקים לשירותיו.
- חניות ומעברים לעוברי אורח, קונים ומשתמשים מזדמנים.
- חניות ומעברים לאירועי ציבור ולאירועי תרבות ובידור.
- כניסות ומעברים לרכב ביטחון וחרום.
- מעבר צנורות ביוב, מים, חשמל, תאורה, תקשורת ותקשורת מחשבים
- ע"פ התקנות והנחיות תכנון שבחוק התכנון והבניה והתקנים הישראליים הרלוונטיים.

4.6 הפקעה, החכרה וחילופי מקרקעין -

- כל השטחים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיף 188, שבחוק התכנון והבניה התשכ"ה וירשמו על שם מועצה מקומית חצור הגלילית.

4.7 שימוש חורג -

- בכל המקרים של שימוש חורג במבנים ובשטחים של התוכנית, בין אם בעבר או תוך ביצוע התוכנית ולאחריה, תנהג הועדה המקומית ע"פ פרק ז' שבחוק התכנון והבניה התשכ"ה.

4.8 חלוקה, איחוד ורישום קרקעות -

תוכנית לצרכי רישום מחדש של הקרקע הכלולה בתוכנית תוגש ע"י היזם לאישור הועדה המקומית והמחוזית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה.

תוכן תוכנית חלוקה, תותר חלוקת משנה בתת-חלקות הכוללות בנין שלם או שטח קרקע מדוד כפי שסומן בתוכנית לצרכי רישום וחלוקה.

ניתן להגיש את תוכנית החלוקה בחלקים מתוך התוכנית הכללית. כל אלה בכפוף לסימן ז' ולפרק ד' שבחוק התכנון והבניה התשכ"ה.

4.9 שירותים -

א. אספקת מים - מרשת המים של מועצה מקומית חצור הגלילית.
ב. ניקוז מי גשם - ע"י חלחול, ניקוז עילי בשיפועים ובתעלות וניקוז תת-קרקעי ע"פ הצורך.

ג. ביוב - כל קוי הביוב יהיו מחוברים לרשת הביוב המרכזית של חצור הגלילית ויבוצעו בהתאם לחוקי ותקני התברואה הארציים והמקומיים.

ד. מתקני אשפה - יתוכננו, יותקנו ויוצבו בהתאם לחוקי עזר מקומיים ותקנים ארציים וכחלק מתוכנית זאת.

ה. הידרנטים - יותקנו ויוצבו, ע"פ דרישות מכבי-אש ואיגוד ערים, לכיבוי אש.

ו. קולטי שמש -

ז. חשמל - אספקת החשמל בשטח התוכנית, הן לצרכי פיתוח והן לצרכי בניה, תהיה ע"י מוליכים תת-קרקעיים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עדלפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
4. בשטח התוכנית תאפשר הקמת תחנת טרנספורמציה ע"י הנחיות ודרישות חברת החשמל.
- ח. תאורת הרחובות, הרחבות, הדרכים, השבילים והמעברים המקורים תתוכנן ע"י מגיש התוכנית. אספקת חשמל לתאורה תיעשה בכבלים תת-קרקעיים או בתקרות המעברים המקורים.
- ט. טלפון, תקשורת מחשבים וטלביזיה בכבלים - תשתית מערכות הטלפון, תקשורת מחשבים וטלביזיה בכבלים תהיה תת-קרקעית, תתוכנן ע"י מגיש התוכנית ותבוצע ע"י היזם.
- י. מיזוג אויר - מתקני מיזור אויר מפוצלים או מתקני חלון יותקנו אך ורק במקום המתוכנן להם בתוכנית אדריכלית מרכזית ובאישור הרשות המקומית.
- יא. פיתוח השטח ופיתוח גנני מלא, הכולל את הרחובות, הרחבות, הדרכים, השבילים, החניות, גדרות, קירות תומכים, מדשאות, ספסלים ופרגולות, יתוכננו ויבוצעו ע"י מגיש התוכנית ע"פ הנחיות תוכנית זו.

5. שימוש, תכנון וביצוע - הנחיות מפורטות ע"פ חלקות

5.1 חלקה 39 בגוש 13856 - מתאר החלקה.

- א. יעוד השטח - משולב מסחר ועסקים, פרטי פתוח ומעברים.
- ב. צבע שטח בתשריט - מסחר ועסקים - אפור במסגרת אפור כהה.
פרטי פתוח - ירוק מתוחם ירוק כהה.
מעבר מקורה - ירוק מצולב.

ג. גבולות חלקה: צפון - רח' דרך הבנים

דרום - ש.צ.פ (חלקה 110)

מערב - חניית מתנ"ס (חלקה 117)

מזרח - ש.צ.פ. (חלקה 110)

ד. שטח חלקה: קיים - $1078.00 = 37.17 \times 29.00$

סה"כ מתוכנן - כקיים

ה. שטח בינוי/פיתוח קיים על החלקה

145.48 מ"ר	משטח פריקה -
102.95 מ"ר	הפחה (פרטי פתוח)
248.43 מ"ר	סה"כ הפחתות
544.46 מ"ר	חנויות
240.23 מ"ר	מעברים מקורים
784.69 מ"ר	סה"כ בנוי

תכסית קרקע כולל משטח פריקה

$$991.02 \text{ מ"ר} = 34.185 \times 28.99$$

ו. שטח בינוי/פיתוח מתוכנן -

102.95 מ"ר	הפחתה (פרטי פתוח)
129.11 מ"ר	(משטח פריקה)
232.06 מ"ר	סה"כ הפחתה
837.30 מ"ר	חנויות
56.50 מ"ר	מעברים מקורים
859.54 מ"ר	סה"כ בנוי ללא בנוי ומעבר
74.85 מ"ר	תוספת על הקיים
1045.15 מ"ר	תכסית קרקע כולל פריקה ומעבר
ז. מספר קומות: קיים - 1, מתוכנן שלב א'-1, מתוכנן שלב ב'-2	
ח. גובה מכסימלי מעל רצפה - קיים - 3.20 מ', מתוכנן שלב א' - 3.30 מתוכנן שלב ב' - 7.00 מ'.	
ט. קוי בנין: קיים - צפון 4.80 מ', כל השאר אפס מתוכנן - צפון 2.40 מ', כל השאר אפס	
י. אחוזי בניה - קיים - 77% מתוכנן - קומה 1 - 85%, 2 קומות - 160% כולל משטח פריקה 97%	

5.2 חלקה 73 בגוש 13856 - מתאר החלקה.

- א. יעוד השטח - משולב מסחר ועסקים, פרטי פתוח ומעברים.
- ב. צבע שטח בתשריט - מסחר ועסקים - אפור במסגרת אפור כהה. פרטי פתוח - ירוק מתוחם ירוק כהה. מעבר מקורה - ירוק מצולב.
- ג. גבולות חלקה: צפון - רח' דרך הבנים דרום - ש.צ.פ (חלקה 110) מערב - חניית מתנו"ס (חלקה 110) מזרח - ש.צ.פ. (חלקה 110)
- ד. שטח חלקה: קיים - $29.00 \times 37.21 = 1079.00$ מ"ר סה"כ מתוכנן - כקיים

ה. שטח בינוי/פיתוח קיים על החלקה

מ"ר	176.46	משטח פריקה
מ"ר	87.00	הפחתה (פרטי פתוח)
מ"ר	263.46	סה"כ הפחתות
מ"ר	488.57	חנויות
מ"ר	240.00	מעבר מקורה
מ"ר	728.57	סה"כ היטל המבנה
		סה"כ תכסית קרקע כולל משטח פריקה
מ"ר	$987.29 = 34.115 \times 28.94$	

ו. שטח בינוי/פיתוח מתוכנן

מ"ר	120.50	משטח פריקה
מ"ר	87.00	הפחתה (פרטי פתוח)
מ"ר	207.93	סה"כ הפחתות
מ"ר	843.65	חנויות
מ"ר	56.50	מעברים מקורים
מ"ר	865.89	סה"כ בנוי ללא פריקה ומעבר
מ"ר	137.32	תוספת על הקיים
מ"ר	1043.89	תכסית קרקע כולל פריקה ומעבר

ז. מספר קומות: קיים - 1, מתוכנן שלב א'-1, מתוכנן שלב ב'-2

ח. גובה מכסימלי מעל רצפה - קיים - 3.20, מתוכנן שלב א' - 3.30, מתוכנן שלב ב' - 7.00 מ'.

ט. קוי בנין: קיים - צפון 4.70 מ', כל השאר אפס

מתוכנן - צפון 2.30 מ', כל השאר אפס

י. אחוזי בניה - קיים - 77%

מתוכנן - קומה 1 - 85%, 2 קומות - 165%

כולל משטח פריקה 97%.

הנחיות שימוש

א. כל האמור בסעיף 4 סעיפים קטנים 4.1, 4.2, 4.3, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.

ב. השטחים המסחריים שבמבנים ישמשו אך ורק לשימושים הבאים ובכפוף לחוקי העזר המקומיים ולתקנות המשרד הרלוונטי לכל שימוש:

מסחר קמעוני - מינימרקט ומכולת, פירות וירקות

- הלבשה והנעלה

- בתי אוכל ושתייה: בית מאפה, קונדיטוריה,

בית קפה, מסעדה, קיוסק, מעדניה, גלידריה,

פאב

- טיפוח הגוף - מספרה, מניקור, פדיקור,

פרפורמריה, בית מרקחת

- רהוט, כלי בית, מתנות, אביזרי בנין

- חשמל ואלקטרוניקה
שרותים - לימוד נהיגה, צילום, מחסנים
שרותים עסקיים - ביטוח, בנקאות, השקעות, ראיית חשבון,
תווך נדל"ן, כתבנות וכד'
עיסוקים חופשיים - עריכת דין, אדריכלות והנדסה וכד'
- לא יותר מסחר סיטונאי במבנים המסחריים.
- לא יותר שימוש מסחרי לסחורות מזהמות.
- כל עסק יחוייב בערכת שרותים אחת וכיזור ושיש הצמודים
אליה עם חפויי קיר קרמיים עד גובה 2.10 מ' מעל הרצפה
לפחות, למעט חנויות קטנות במיוחד (פחות מ-25.0 מ"ר)
שעיסוקן אינו מחייב שרותים.

ג. שטח פרטי פתוח - ישמש אך ורק למעבר פריקה וטעינה. לא
תותר בשטחים אלה בניה כלשהי, קשיחה או אלסטית, כבדה או
קלה, קבועה או מתפרקת, אלא לצרכי קירוי של מעברים ומשטחי
פריקה, בבנייה קלה בלבד וגם זאת בתכנון מרכזי ובאישור הועדה
המקומית והרשות המקומית.

- לא יותר איחסון קבוע או זמני בשטחים הפתוחים.
- יותר שימוש מסחרי נייד (שולחנות, כסאות ושמשיות, שלטים
ודוכנים) באישור הרשות המקומית בשטח הפרטי הפתוח הצמוד
לחזית המבנה הצפונית ובין קו בנין ומדרכת רח' דרך הבנים
בתנאי שיותר מעבר של 2 מטר לפחות בין הכסאות וקיר
המבנה (מעבר מקורה בתשריט).

- יותר שימוש בעציצים ניידים באישור הרשות המקומית.
ד. מעבר מקורה - ישמש למעבר בלבד לכל רוחבו ולכל היקף
המבנים.

- יותר שימוש בעציצים ניידים כנ"ל.
- לא יותר שימוש במעברים המקורים להצגת סחורה, אלא
בדוכנים ומתקני תצוגה ניידים באישור הרשות המקומית.
- לא יותר שילוט הניצב לציר המעברים.
- לא יותר שילוט מתחת לתקרת המעבר, אלא בשטח המיועד לכך
מעל לויטרינת החזית.
- לא תותר תליית חפצים ואביזרים, קדיחת חורים, ריתוך,
צביעה או תוספת מקומית ועיצוב מקומי על קונסטרוקציה
המעבר המקורה.
- בעלי החנויות יהיו אחראים על נקיון השטח בחזית חנותם.

הנחיות ביצוע:

לא יבוצעו הפעולות הבאות בשטח החלקות ובמבנים שעליהם ללא
תכנון מרכזי ו/או אישור הרשות המקומית ומהנדס המועצה.

- שינוי בחזית המבנים או בגבם או על גגם.
- שינוי בשטחי מעבר ובשטחים הפתוחים הצמודים למבנים.
- שינוי בניה קונסטרוקטיבי בתוך החנות.
- שיפוץ או עיצוב מחדש של החנויות תוך הפרעה למעבר אל החנויות ומהן וללא איחסון. חומרי בנין, סילוק אשפת בנין ונקיון שטחים צמודים בתום יום בניה.
- חפירה פרטית, סלילה פרטית, נגרות פרטית, מסגרות פרטית או עבודת אלומיניום פרטית בשטחים הפרטיים הפתוחים, בשטחים הציבוריים הפתוחים ובחזיתות המבנים.
- חיבור פרטי של גז, חשמל, טלפון, מים או ביוב.

הנחיות תכנון ועיצוב אדריכלי:

- לא תותר תוספת בניה למבנים בחזיתם בגבם או מעליהם שלא בהתאם לתוכנית אדריכלית מרכזית ובאישור הרשות המקומית ומרחב תכנון מקומי.
- באישור הרשויות הנ"ל, ובביצוע מרכזי למבנה כולו תותר בשלב ב' בניית קומה שניה מעל החלק הבנוי (קונסטרוקטיבי) של המבנה עד גובה 7.00 מ' מהרצפה בבניה קלה א' גג רעפים מבטון או חומרים קרמיים על אגדי בטון או מתכת או עץ.
- במישור האגדים תותר בניית מלואות מבלוקים או גבס.
- תותר הכפלת אחוזי הבניה מעל החלק הבנוי (קונסטרוקטיבי) בשלב ב'.
- לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, טלפון או גז על הקירות החיצוניים של המבנים.
- לא יותקנו מתקנים סולריים, אנטנות ועמודים על גגות המבנים, אלא באישור הרשות המקומית.
- לא תותר הכנסת מתקן מיזוג אויר בחזית המבנים או על גגם, אלא במקומות שיועדו לכך בתוכנית.
- לא תותר קדיחה או הבלטה בקירות המבנים או בגגם ללא אישור הרשות המקומית.
- מרזבים, כרכובים ושלטים לא יבלטו מעבר ל-50 ס"מ מקו בנין.
- סורגי חנויות יתוכננו בתכנון מרכזי ובאישור הרשות המקומית.
- לא יותר ביצוע סורג פרטי.

- חומרים - חלקי אלומניום יהיו מאולגנים או צבועים צביעת אפוקסי בתנור בעובי 0.25 מיקרון לפחות. חלקי מתכת יהיו צבועים בשתי שכבות צבע יסוד ושתי שכבות צבע לפחות. חלקי עץ טבעיים יהיו מטופלים בשכבת פריימר ושתי שכבות שמן פשתן לפחות או לכה, על פי הצורך, חלקי עץ צבועים יהיו מטופלים בשלייף לאק.

- חפויי קיר חיצוניים - יהיו באחד או יותר מהחומרים הבאים: טיח חוץ בתוספת סיליקונים, טיח טרמי בהתזה עדינה, טיח אקרילי (טמבורטקס או קניטקס) בהתזה עדינה או בגלילה עדינה, אבן טבעית מנוסרת ומעובדת בעיבוד "טובזה" או "טלטיש" או מוסמס. או "מוטבה" או "גטר" ובתצורות אורתוגונליות (מרובעות), לבנים משתלבות למיניהם, לבני שמוט, לבני סיליקט, לבני כרכורית ולבני אבן שכבות, אריחים קרמיים למיניהם - כל אלה בתוכנית אדריכלית מרכזית ובאישור הרשות המקומית.

לא יותר שימוש באבן לקט מקומית.

- תותר צביעת חלקי מבנה או כולם ע"פ תוכנית מרכזית ובאישור הרשות המקומית.

- שילוט - תכנון השילוט יהיה מרכזי וע"י היזם והרשות המקומית. מסגרת השילוט תהיה במתכת צבועה או באלומיניום. חומרי השלטים יהיו פרספקס, פי.וי.סי., פוליקרבונט, פח או לביד עץ צבוע בלבד. לא תותר הצבת שלטים בויצב למעברים המקורים.

- ריצוף - כל שטחי המעברים המקורים (שטחים פרטיים פתוחים) והשטחים הציבוריים הפתוחים והמרוצפים הצמודים אליהם יהיו מרוצפים באחד או יותר מהחומרים הבאים: אריחי טרצו, שיש טבעי ממוצא משקע פחמתי (אבן גיר או דולומיט) או ממוצע מגמתי קריסטליאני (גרניט, גברו), שיש מלאכותי, אבן טבעית מנוסרת ומוחלקת או מעובדת בעיבודים עדינים ("מוטבה" בינוני ודק) נסורה ומחורצת (גטר) ע"פ בחירת המתכנן.

שטחי פריקה וטעינה יהיו מרוצפים בלבנים משתלבות או בבטון בעל מקדם שחיקה גבוה בתוספת פיגמנט או בגרנוליט על משטח בטון 10+3 ע"פ בחירת האדריכל, המתכנן או מהנדס המועצה.

5.3 חלקה 41 בגוש 13856 (חלקי) - מתאר חלקה

- א. יעוד השטח - ש.צ.פ. לחנייה מעברים וגינון
- ב. צבע שטח בתשריט - ש.צ.פ. גינון - ירוק
חנייה - אדום מצולב
מעברים - אדום
- ג. גבולות חלק מחלקה: צפון - רח' צ.ה.ל.
דרום - חלקה 44
מערב - ש.צ.פ. (חלקה 110)
מזרח - מבנה המועצה
- ד. שטח החלקה בתיכון - 787.68 מ"ר
שטח חנייה ומעברים בתוך המתוכנן - 425.00 מ"ר

הנחיות שימוש תכנון וביצוע

- א. כל האמור בסעיף 4 סעיפים קטנים 4.1, 4.2, 4.5, 4.6, 4.8 לתקנון זה.
- ב. בשטח החנייה ובגבולה ייעוד שטח לבניית תחנת טרנספורמציה אפשרית, עפ"י הנחיות ודרישות חברת החשמל ובתאום עם הועדה המקומית והרשות המקומית.
- ג. שטח החנייה יבוצע באספלט או בלבנים משתלבות ויכיל 12 חניות במידות 5.00x2.40 מ' מסומנות ע"פ חוק וע"פ המתוכנן.
- ד. שטח המעברים יוגבה כ-15 ס"מ ממפלס החנייה ויבוצע או בלבנים משתלבות ואבני שפה סטנדרטיות, או באבן טבעית בעיבוד מוסמס, או בצירוף של שניהם.

5.4 חלקה 44 בגוש 13856 (חלקי) - מתאר החלקה

- א. יעוד השטח - ש.צ.פ. לגינון.
- ב. צבע שטח בתשריט - ש.צ.פ. גינון - ירוק.
- ג. גבולות חלק מחלקה: צפון - ש.צ.פ. (חלקה 110)
דרום - חלקה 44
מערב - ש.צ.פ. (חלקה 110)
מזרח - חלקה 44
- ד. שטח חלק החלקה המתוכנן - 120.13 מ"ר

הנחיות שימוש תכנון וביצוע

- כל האמור בסעיף 4 סעיפים קטנים 4.1 (גינון, מקלטים, מעבר צנרות, חשמל ותאורה), 4.5, 4.6, 4.8 לתקנון זה.

5.5 חלקה 43 בגוש 13856 (חלקי) - מתאר החלקה

א. יעוד השטח - ש.צ.פ. לגינון ומעברים.

ב. צבע שטח בתשריט - גינון - ירוק

מעברים - ירוק אדום

ג. גבולות חלק מחלקה: צפון - ש.צ.פ. (חלקה 40

דרום - חלקה 43

מערב - חלקה 42

מזרח - ש.צ.פ. (חלקה 40)

ד. שטח חלק החלקה המתוכנן - 317.90 מ"ר

הנחיות שימוש תכנון וביצוע

א. כל האמור בסעיף 4 סעיפים קטנים 4.1 (ככרות מרוצפות,

מעברים, אירועים, פרגולות, גינון, מעבר צנרות, מתקנים),

4.5 (מעברים וצנרות), 4.6, 4.7, 4.8, 4.9 לתקנון זה.

ב. השטח ישמש לגינון ומעברים בלבד בכפוף לכל האמור בסעיף

א'.

ג. עיצוב שטח המעברים המרוצפים ייעשה או בלבנים משתלבות, או

באבן טבעית מעובדת "מוסמס" או "מוטבה" בינוני או דק, או

אבן נסורה מחורצת (גטר) או שניהם בתצורות מרובעות או

משושות או מעוגלות ע"פ בחירת המתכנן.

ד. תותר הקמת פרגולות מעץ או מתכת מעל השבילים והככרות

המרוצפות.

5.6 חלקה 110 (40) בגוש 13856 - מתאר החלקה

א. יעוד השטח - ש.צ.פ. משולב, גינון, מסחר, אירועים

ומעברים.

ב. צבע שטח בתשריט - גינון - ירוק

מעברים - ירוק אדום

ג. גבולות חלקה - צפון - רח' צ.ה.ל (חלקה 67)

דרום - חלקות 43, 69, 72

מערב - חלקה 117

מזרח - חלקות 41, 44

ד. שטח חלקה - קיים - 3398.00 מ"ר

מתוכנן - כקיים מ"ר

הנחיות שימוש תכנון וביצוע

א. כל האמור בסעיף 4 סעיפים קטנים 4.1 (ככרות מרוצפות,

מעברים, אירועים, מסחריים פתוחים, פרגולות, גינון,

מקלטים ציבוריים תת קרקעיים מעבר צנרות, חשמל ותאורה),

ע"פ תת-סעיפים 4.2, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8 לתקנון זה.

- ב. שטח החלקה ישמש אך ורק לגינון, מעברים, פתחים או מקורים ארועים ציבוריים וקהילתיים וכן שימושים מסחריים מוגבלים וניידים באזורים מוגדרים להלן: השטחים המרוצפים הפתוחים של חלקה 110, הצמודים למבנים המסחריים בחלקות 39, 73 והמסומנים בירוק, ירוק אפור או ירוק אדום בתשריט המצורף לתקנון זה. גם שימוש זה יהיה מוגבל לשולחנות, כסאות ושמשיות של בתי אוכל ושתייה הצמודים לשטחים האמורים, או תצוגות זמניות וניידות של סחורה אחרת באישור הרשות המקומית, או באזרים מזדמנים באישור הרשות המקומית.
- רצועה ברוחב 2.40 מ' מתוך חלקה 110 וחלקה 117 בשטח הצמוד מיידית למבנים בחלקות 39 (230.74 מ"ר), 73 (230.72 מ"ר), והמסומנת בקו שחור בתשריט תשמש למעבר רגלי אל החנויות ומהן וליידן. בשטח זה יותר קירוי קל ממתכת ועץ, ופוליקרבונט או חומר קל אחר על פי תוכנית מרכזית ובאישור בעלי העניין בקרקע, הרשות המקומית ומרחב תכנון מקומי, ובלבד שלא יהיה כלוא ומוגדר במימד השטח ביותר משני צדדים. רצועת שטח נוספת ברוחב 2.35 מ' ובשטח כולל 198.06 מ"ר הצמודה למעבר המקורה החדש בחלקה 117 יהפך לשצ"פ עם קירות תומכים מדורגים וגינון. שטחים אלה יבוצעו ויננהלו ע"י הרשות המקומית ויהיו באחריותה. לא תותר בהם פעילויות מסחריות. כלשהי, למעט פעילויות כאמור בסעיף 5 (הנחיות שימוש) תת-סעיפים ג', ד'.
- ג. לא תותר בניה כלשהי בחלקה 110, קשיחה או אלסטית, כבדה או קלה, קבועה או מתפרקת, אלא על פי האמור בתת-סעיפים א' ו-ב' לסעיף זה (5.6), ובניה לפיתוח לצרכי ציבור כגון:
- פרגולות מעץ או מתכת.
 - אמפיתאטרון פתוח בין מפלס 107.48 לבין 110.55 שבתכנית המדידה (מפלס מבנה תחתון ומפלס מבנה עליון).
 - ערוגות גינון וערוגות עיצים.
 - רמפות ומדרגות בין המבנים המקורות בקירוי קל ממתכת עץ ופוליקרבונט.
 - חדר חשמל ותחנת טרנספורמציה ע"פ הנחיות חברת החשמל. ובתיאום עם הועדה המקומית והרשות המקומית.
 - כל זאת ע"פ תכנית אדריכלות מרכזית ובאישור הועדה המקומית והרשות המקומית.
- ד. יותרו אירועים ציבוריים וקהילתיים, מקומיים ואזוריים בכל השטחים המרוצפים שבחלקה והמסומנים בירוק אדום בתשריט המצורף.

ה. כל השטחים המרוצפים, קירות תומכים, האמפיתיאטרון ובימתו וכן אלמנטים בנויים כגון ספסלים ומסגרות לעיצוב יבוצעו או בלבנים משתלבות למיניהן או באבן טבעית (אבן גיר או דולומיט) ומעובדת בתצורות מרובעות, משושות או מועגלות - או בשניהם גם יחד.

- ו. יותר שימוש בעץ ו/או מתכת בתכנון הספסלים והמעקות בלבד.
- ז. יותר שימוש בריצוף גרנוליט לבן/אדמדם ובגודל אגרגט עד 10 מ"מ לריצוף הכבש המחבר בין המבנים שבחלקות 39, 73. ובמעברים ומהלכי המדרגות של האמפיתיאטרון.

5.7 חלקה 117 (46) בגוש 13856 (חלקי) - מתאר החלקה

- א. יעוד השטח - ש.צ.פ. לחנייה ומעברים.
- ב. צבע שטח בתשריט - קווים אדומים על רקע חום.
- ג. גבולות חלק החלקה - צפון - רח' דרך הבנים (חלקה 67) דרום - חלקה 42 מערב - בית מתנ"ס מזרח - חלקה 110

ד. שטח חלק החלקה - 916.33 מ"ר

הנחיות שימוש, תכנון וביצוע

- א. כל האמור בסעיף 4, סעיפים קטנים 4.1 (מעבר צנורות, חניות ודרכים), 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8 לתקנון זה.
 - ב. שטח חלק החלקה ישמש אך ורק לחנייה ומעברים.
- 5.8 חלקה 67 בגוש 13856 (חלקי) - מתאר החלקה

- א. יעוד השטח - דרך ומדרכה.
 - ב. צבע שטח בתשריט - חום.
 - ג. גבולות חלק החלקה - צפון - חלקה 67 דרום - חלקות 39, 110, 73, 41 מערב - חלקה 67 מזרח - חלקה 67
- ד. שטח חלק החלקה - 1,251.60 מ"ר

הנחיות שימוש, תכנון וביצוע

- א. כל האמור בסעיף 4, סעיפים קטנים 4.1 (מעבר צנורות, חניות ודרכים), 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8 לתקנון זה.
- ב. שטח חלק החלקה ישמש למעבר כלי רכב ובני אדם בלבד.

6. סיכום שטחים בתוכנית ע"פ חלקות

חלקה 39	קיים 1,078.00 מ"ר	מתוכנן כקיים
חלקה 73	קיים 1,079.00 מ"ר	מתוכנן כקיים
חלקה 41 (חלקית)	קיים 787.68 מ"ר	מתוכנן כקיים
חלקה 44 (חלקית)	קיים 120.13 מ"ר	מתוכנן כקיים
חלקה 43 (חלקית)	קיים 317.90 מ"ר	מתוכנן כקיים
חלקה 110 (40)	קיים 3,398.00 מ"ר	מתוכנן כקיים
חלקה 117 (חלקית)	קיים 916.33 מ"ר	מתוכנן כקיים
חלקה 67 (חלקית)	קיים 1,251.60 מ"ר	מתוכנן כקיים
סה"כ שטח בתוכנית 8.949 דונם = 8,948.64 מ"ר =====		

7. טבלה מסכמת ליעודי שטחים מתוכננים

סמול במקרא	יעוד הקרקע	צבע בתשריט	שטח בדונם	% מהשטח הכללי
8.	מסחר ועסקים	אפור מותחם אפור כהה	1.681	18.78%
13.	פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה	0.440	4.9%
11.	מעבר מקורה בש.צ.פ.	קוים ירוקים מוצלבים	0.574	
10.	ש.צ.פ. גינון	ירוק	1.598	17.86%
12.	ש.צ.פ. משולב מעברים	ירוק אדום	3.005	33.58%
14.	ש.צ.פ. חנייה קיימת	חום אדום	0.372	4.15%
15.	ש.צ.פ. חנייה מתוכננת	אדום מוצלב	0.919	10.27%
16.	דרך קיימת	חום	0.854	9.54%
17.	דרך הולכי רגל	אדום	0.080	0.90%
	סה"כ ש.צ.פ.		6.828	76.30%
	סה"כ כולל		8.949	100.00%

8. טבלת זכויות בניה והגבלות בניה

יעוד השטח - מסחרי, ש.צ.פ. משולב מעברים ש.פ.פ., תניות ציבוריות, דרכים. גודל מגרש מינימלי - חלקה 39 - 1078.00 מ"ר. שימושים עיקריים - מסחר, פריקה, מעברים.				
חלקה 73		חלקה 39		(א) שלב א' (1) אחוזי בניה שטח חלקה
מתוכנן	קיים (מ"ר)	מתוכנן	קיים (מ"ר)	
כקיים (100%)	1079.00 (100%)	כקיים (100%)	1078.00 (100%)	שימוש עיקרי מסחר ועסקים = שטח חנויות שטחי שירות-פריקה
843.65 (78%)	488.57 (45%)	837.30 (78%)	544.46 (50%)	מעברים מקורים
120.50 (11%)	176.46 (16%)	129.11 (12%)	145.48 (13%)	סה"כ היטל מבנה ללא משטח פריקה ומעבר
56.50 (5%)	240.00 (22%)	56.50 (5%)	240.23 (22%)	תכנית קרקע כולל משטח פריקה ומעבר
865.89 (80%)	728.57 (68%)	859.54 (79%)	784.69 (73%)	(2) מספר קומות מכסימלי
1042.89 (97%)	987.29 (91%)	1045.15 (97%)	991.02 (92%)	(3) גובה בנייה מכסימלי
1	1	1	1	(4) קווי בניין - קדמי/צפון אחורי/אחורי צידי/מזרח מקורים
3.30	3.20	3.30	3.20	(ב) שלב ב' (1) שימוש ע"י מסחר ומעברים מקורים אחוזי בנייה (תוספת)
0.60 0 0	3.00 0 0	1.15 0 0	3.55 0 0	סה"כ % בניה שלב א' + שלב ב' (2) מס קומות מכסימלי (3) גובה בנייה מכסימלי (4) קווי בניין
909.40X2= 1818.80 (77%)		912.23 X2= 1824.46 (73%)		
165% 2		160% 2		
7.00 מ' כ"ל		7.00 מ' כ"ל		

9. באור ציוני התשריט - מקרא

מס'	הציון	באור הציון
1.	כחול עבה רציף	גבול תוכנית
2.	קו משונץ משולשים	גבול גוש
3.	קו מלא בצבע התוכנית	גבול חלקה
4.	מספר בתוך עיגול	מס' חלקה לבניה
5.	אות בתוך עיגול	מס' חלקה ל-ש.צ.פ.
6.	מספר לטיני בתוך עיגול	מס' קומות מכסימלי מותר
7.	עיגול ובתוכו מספרים:	
	א. מספר עליון	מספר הדרך
	ב. מספר תחתון	רוחב הדרך
	ג. מספר צידי	קו בנין
8.	שטח אפור מוקף אפור כהה	מסחר ועסקים
9.	קו סגול	חזית חנויות
10.	שטח ירוק	שטח ציבורי פתוח
11.	קווים ירוקים מצולבים	מעבר מקורה להולכי רגל
12.	קווים אדומים עבים על רקע ירוק	ש.צ.פ. משולב מעברים וארזעים
13.	שטח ירוק מוקף ירוק כהה	פרטי פיתוח
14.	קווים אדומים על רקע חום	חנייה ציבורית קיימת
15.	קווים אדומים מצולבים באלכסון	חנייה ציבורית מתוכננת
16.	שטח חום	דרך קיימת
17.	שטח אדום	דרך מעבר מתוכנן

