

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

תחום שיפוט המועצה המקומית אלמזרעה והמועצה האזורית מטה אשר

תכנית מתאר אלמזרעה לשנת 2020

תכנית מס. ג/13161

1381 יח"ד חדשות

יזם התכנית: מועצה מקומית אלמזרעה  
כפר מזרעה - ד.נ. גליל מערבי מיקוד 25230  
טל. 04/9820104 פקס. 04/9822559

מגיש התכנית: ועדת הגוי בינמשרדית בראשות משרד הפנים  
ת.ד. 6158 בנין ב', קפלן 2 הקריה ירושלים 91061  
טל. 02/6701664 פקס. 02/6701633  
וחברות:  
מועצה מקומית אלמזרעה  
משרד הבנוי והשיכון  
מנהל מקרקעי ישראל

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים  
מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון-קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105  
טל. 04/6558211 פקס. 04/6461358

המתכנן: אדיב דאוד - אדריכל ובונה ערים  
רח' רואוס אלג'יבאל 10  
ת.ד. 419 - נצרת 16103  
טל. 04 - 6566166, 04 פקס. 04 - 6566073  
e-mail: a-daoud@bezeqint.net

הנדסה על מישור התכנון מס.  
כריסטיאן מייסטר, הנדסאי תכנון מס.  
13.11  
6.7.04

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. ג/13161  
עדת הבחירה לתכנון ובניה החליטה  
כיום 22/09/03  
לאשר את התכנית

פרק 1 – כללי

- 1.1 שם התכנית:
- 1.2 תחולת התכנית:
- 1.3 גבולות התכנית:
- 1.4 שטח התכנית:
- 1.5 הקרקעות הכלולות:

תוכנית זו (להלן התכנית) תיקרא תכנית מתאר מקומית אלמזרעה מס. ג/13161.

התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

בשטח הכלול בתכנית גובל ממערב כביש ארצי מס. 4, מדרום הישוב רגבה ודרך גישה לישוב נס עמים, מצפון קיבוץ עברון ושטח השייך לעדה הבהאית וממזרח מטעים ושדות חקלאיים של המועצה האזורית מטה אשר.

שטח התכנית 651.6 דונם מחושיבים בעזרת מיספרת מחשב.

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות (כמסומן בתשריט)
18133		12
18137	4,18,26	3,5,6,10-13,15-17,28,29,34
18138	57	1,2,3,5,6,17,23,25,26,48,54 55,58,59,60,62,66,69
18144		6,9
19947		13
(חלקי גוש 18140 ישן)	8	2,4-7,9-11
19951		

- 1.6 מסמכי התכנית:
- 1.7 בעלי הקרקע:
- 1.8 המתכננים:

- 1. תשריט מצב קיים ומאושר בק.מ. 1:2500 ומצב מוצע בק.מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 2. הוראות התכנית הכוללות 23 עמודים.
- 3. נספח ניקוז – מסמך מנחה.

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים  
מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון-קרית הממשלה, ת.ד. 580, נצרת  
עילית 17105 טל. 04/6558211 פקס. 04/6461358.

ראש צוות התכנון:  
אדיב דאוד – אדריכל ובונה ערים  
רח' רואוס אלג'יבאל 10  
ת.ד. 419 – נצרת 16103  
טל. 04/6566166, פקס. 04/6566073  
e-mail: a-daoud@bezeqint.net

1.9 יחס לתכניות אחרות:

- א. התכנית מהווה שנוי לתכניות מס. ג/3314 , ג/2315 , ג/5160 , ג/4462 , ג/3853 .  
אולם תכנית זו אינה פוגעת בזכויות שניתנו בתכניות מתאר ותכניות מפורטות שאושרו ערב אישור תכנית זו .
- ב. התכנית מהווה הקלה מתמ"א 31 בדבר הרחבת הישוב בשטח נוף כפרי פתוח .
- ג. התכנית מהווה הקלה מתכנית תמ"א 3 בדבר קו בניין מציר דרך מס. 4 . 55 מ' במקום 100 מ' מציר הדרך .
- ד. התכנית מהווה שנוי לתכנית ג/11043 .
- ה. התכנית תואמת את התכניות ג/11080 , ג/2061 , ג/5798 , ג/5935 .

## פרק 2 – מטרות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 קביעת מדיניות לניצול הקרקע תוך יצירת בסיס לפיתוח מאוזן של המועצה ע"י קביעת יעודי קרקע לשימושים השונים וביניהם - שטחים למגורים, לצורכי ציבור ולתעסוקה לשנת 2020.
- 2.1.2 שיפור מערך התחבורה: כבישי הגישה לשטח המועצה, כבישים פנימיים, חניה, תחבורה ציבורית וכד'.
- 2.1.3 בחינת הפוטנציאל וקביעת עקרונות לפיתוח תיירות ונופש לאור מיקומה של מזרעה וקיומם של אתרי עתיקות בתוכה.

### 2.2 עיקרי התכנית:

- 2.2.1 חיזוק והדגשת המבנה של הישוב באמצעות הדגשת שני האלמנטים הקיימים בתוכו, נחל בית העמק והאקוודוקט ההסטורי.
- 2.2.2 הקצאת קרקע לצורכי ציבור בכמות ואיכות מתאימים.
- 2.2.3 הקצאת שטחים פתוחים על ידי יצירת מערך שטחים ירוקים, פארקים, רצועה ירוקה עיקרית מסביב לנחל בית העמק.
- 2.2.4 תכנון שכונה חדשה ממזרח לישוב, לצורך מתן תשובות לפיתוח הישוב ויצירת מערך שירותי ציבור החסרים בישוב הקיים ולתכנון לטווח היעד 2020, במיוחד באזור התפר בין הישוב הקיים לשכונה החדשה ויצירת מרכז חדש לישוב בנקודת המפגש בין הנחל לכביש הגישה המזרחי והצעת מגוון טיפוסים בנייה למגורים בכמות ובאיכות
- 2.2.5 שמירת יחודיות חזותו של הישוב וניצול זאת בנוסף, לפיתוח תיירותי ע"י שמירת מבט עיקרי לאקוודוקט מכיוון כביש ארצי מס. 4, לאתר הבהאים והח'אן ההסטורי שיש לפתחו ולשמרו כמרכז תיירותי קהילתי וכנקודת מפגש בין הבהאים לתרבות המקומית של הכפר. יצירת מערך תנועה המשתלב במערך האזורי הכולל, תוך כדי יצירת היררכיה תנועתית מסודרת.

### פרק 3 – הגדרות והוראות כלליות לתכנית

#### 3.1 הגדרות ופירושים:

פירוש המונחים בתכנית זו יהיו לפי הפירושים הנתונים ב"חוק התכנון והבניה התשכ"ה" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

#### 3.2 הסימנים ומשמעותם בתשריט המצב הקיים:

קו כחול רצוף עבה	גבול התכנית
קו כחול מקוטע עבה	גבול תכנית מפורטת מאושרת
קו נקודה בשחור 1 מ"מ עובי	גבול שטח שיפוט
צבע כתום	מגורים א
צבע כתום מותחם באדום	מגורים מיוחד
צבע התשריט מותחם בקו חום מקוטע עבה	שטח עתיקות
חום מותחם בחום כהה	שטח למבני צבור
ירוק ורקע התכנית לסירוגין	שטח חקלאי
צבע צהוב ורשת קווים ירוקה באלכסון	בית קברות
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבע חום בהיר	דרך רשומה או מאושרת
ירוק , ואדום לסירוגין	דרך להלכי רגל
במס' ברבע עליון של העגול	מספר דרך
מס' ברבע תחתון של העגול	רוחב הדרך
ספרות ברבעים הצדדים של העיגול	קו בנין מינימלי ( קדמי)

#### 3.3 הסימנים ומשמעותם בתשריט המצב המוצע:

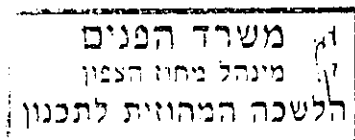
הסימנים הם בהתאם להוראות מבא"ת (מבנה אחיד של התכניות – משרד הפנים)

קוד יעוד	יעוד	סימן בתשריט
	מגורים א'	צבע כתום
111000	מגורים א'1	צבע קרם עם קווים אנכיים
112000	מגורים א'2	צבע קרם עם קווים אופקיים
121000	מגורים ב'1	צבע צהוב עם קווים אנכיים
122000	מגורים ב'2	צבע צהוב עם קווים אופקיים
	מגורים לתכנון מפורט בעתיד	צהוב בהיר מותחם בכתום
210000	מוסדות ציבור	צבע חום
231000	מסחר 1	צבע אפור עם קווים אנכיים בשחור
251000	תעשייה קלה ומלאכה	צבע סגלגל עם קווים אנכיים בשחור
	מסחר ותעסוקה	צבע אפור בהיר מותחם באפור כהה
	ציבורי מיוחד	צבע תכלת
500000	שטח חקלאי	צבע ירוק בהיר ורשת ריבועית אלכסונית
581000	שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
582000	שטח פרטי פתוח	צבע ירוק עם קווים באלכסון בהטייה שמאלה
584000	שטח ספורט	צבע ירוק עם קווים באלכסון בהטייה ימינה
589000	בית עלמין	צבע ירוק עם קווים צהובים
611100	דרך קיימת/מאושרת	צבע חום בהיר

צבע אדום כתום	דרך מוצעת	611200
צבע אדום כתום עם רשת ריבועית	חניה	
צבע ירוק צהוב עם קווים באלכסון	מתקנים הנדסיים	910000
רשת ריבועיים באלכסון על רקע יעודים שונים	רצועת נחל	900000
צבע חום צהוב מותחם בשחור עבה	שטח לתכנון בעתיד	991100
שטח מותחם בקו חום כהה עבה מקוטע	שטח עתיקות	1784
קווים אדומים באלכסון	דרך לביטול	9919
פוליגון בצבע ורוד מותחם בקו אפור	גשר להולכי רגל	159
קו סגול עבה	חזית מסחרית	9982
קו כחול עבה	גבול התכנית	9951
קו כחול מקוטע עבה	גבול תכנית מפורטת מאושרת	
קו נקודה עבה בשחור	גבול שטח שיפוט	70
קו ורוד דק מקוטע	קו בנין 55 מ' מציר דרך מס. 4	
קו אדום עבה מקוטע	גבול בין שלבי פיתוח	
קו מקוטע שחור עבה	חלוקת שלב א' לתת שלבים	
קו צהוב מקוטע	מבנה להריסה	
	רוזטת דרך	37
מספר דרך	במס' ברבע עליון של העגול	
רוחב הדרך	מס' ברבע תחתון של העגול	
קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול	
קו עם משולשים בירוק כהה	גבול גוש	
קו ירוק כהה דק	גבול חלקה	

### 3.4 שימוש בקרקע והמבנים

ינתנו היתרי בניה ויותר שימושי קרקע או ממבנה בתחומי תכנית, אך זרק בהתאם לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או המבנה. לא תותר כל בניה, אלא לפי התנאים המפורטים בהוראות אלה.



### 3.5 רשימת התכליות

#### 3.5.1 אזור מגורים א'

כמופיע בתקנון תכנית מפורטת מס. ג/2315 "גורמים ארבעה עשרה" חלק א' במ"ח, ישמש להקמת מבני מגורים ותותר הקמת מבני עזר בכל מגרש בנוסף לבית עד 25 מ"ר וכן מותר בקומת העמודים לפתוח חנות קמעונאית או מלאכה, שלא גורמת למטרד לסביבה. תותר תוספת יחידת אירוח למבנים כמפורט בסעיף 3.8.

#### 3.5.2 אזור מגורים א'1

שימושים מותרים: מגורים חד משפחתיים צמודי קרקע הכוללים, חניה מקורה, יחידת משנה להורים או יחידת אירוח ומחסן בית.  
כל השימושים הנ"ל יהיו כחלק אינטגרלי של המבנה העיקרי ובהתאם לטבלת זכויות ומגבלות בנייה.  
תותר תוספת יחידת אירוח למבנים כמפורט בסעיף 3.8.  
תנאי לקבלת היתר בנייה באזור זה הינו הגשת תוכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטונית לכל המבן שתכלול תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית ובמקרה הצורך גם תכנית מפורטת.

### 3.5.3 אזור מגורים א'2

שימושים מותרים: מגורים עד 3 קומות, האזור מאפשר מגוון של צפיפויות כפונקציה של גודל מגרש מינימלי וטיפוסי הבנייה. אזור מגורים א'2 מחולק למתחמים (באמצעות דרכי אורך ורוחב). פיתוח האזור כפוף להגשת תשריט חלוקה למבן שלם. החלוקה תכלול שני סוגי מגרשים:

- א. מגרשים בשטח מירבי של 650 מ"ר לצורך בנייה דו משפחתית בגובה 3 קומות ע"פ טבלת זכויות ומגבלות בנייה
- ב. מגרשים בשטח של מעל 650 מ"ר אפשר שיחולקו לתת מגרשים שגודלם ינוע מ- 200 ל- 250 מ"ר ויהיו מיועדים לבנייה טורית צמודת קרקע בגובה של 3 קומות ע"פ טבלת זכויות ומגבלות בנייה.

תותר תוספת יחידת משנה להורים או יחידת אירוח כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי כמפורט בסעיף 3.8.  
תנאי לקבלת היתר בנייה באזור זה הינו הגשת תוכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטונית לכל המבן שתכלול תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית ובמקרה הצורך גם תכנית מפורטת.

### 3.5.4 אזור מגורים ב'1

אזור להקמת מבני מגורים עד שלוש קומות, תותר בניית 3 יח"ד במגרש בשטח מירבי של 450 מ"ר.  
תותר תוספת יחידת אירוח למבנים כמפורט בסעיף 3.8.  
תנאי לקבלת היתר בנייה באזור זה הינו הגשת תוכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטונית לכל המבן שתכלול תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית ובמקרה הצורך גם תכנית מפורטת.

### 3.5.5 אזור מגורים ב'2

אזור להקמת מבני מגורים עד 4 קומות בצפיפות של 6 יח"ד לדונם. בין המבנים במגרש יישמר מרווח מינימלי של 6 מ'.  
צורת הבניה תהיה בעיצוב מיוחד סביב חצרות צורת בניה זו תתאים במיוחד עבור משפחה מורחבת שתתארגן לבניה בתוך המגרש לפי הצרכים שלה אבל הבניה תשמור על האופי ותקנות הבניה המותרות באזור זה. בקטעים אשר מוגדר בתשריט חזית מסחרית, שם תותר הקמת חנויות לממכר קמעונאי, חנויות מכולת, הלבשה וקיוסקים אשר תוקמנה בקומת הקרקע הבניה תהיה במסגרת המותר לפי טבלת זכויות הבניה בפרק מס. 8.  
תנאי לקבלת היתר בנייה באזור זה הינו הגשת תוכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטונית לכל המבן שתכלול תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית ובמקרה הצורך גם תכנית מפורטת.  
תותר תוספת יחידת אירוח למבנים כמפורט בסעיף 3.8

### 3.5.6 אזור מגורים לתכנון מפורט בעתיד

תנאי לפיתוח השטח, יהיה תכנית מפורטת מאושרת הכוללת הפרשות לצרכי ציבור הנדרשים לפי הפרוגרמה. צפיפות הברוטו של האזור תהיה כ- 2 יח"ד לדונם.

הלשכה המחוזית לתכנון  
מינהל מחוז הצפון  
משרד הפנים

### 3.5.7 מוסדות ציבור

שטח שימש להקמת מוסדות ציבור לקהילה, לחינוך, גני ילדים, מעונות יום, תחנות טיפול באם וילד, כנסיה, מגרשי משחקים, חניה לשימוש הציבור במוסדות, מועדונים, מרפאות, מוסדות רווחה, מוסדות לקשישים וכל שימוש אחר שמוגדר בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה כ"צרכי ציבור". תנאי לקבלת היתר בניה באזור זה הנו הגשת תכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל מתחם, לאישור הועדה המקומית.

**הנחיות לתכליות המוצעות במתחמים השונים המצויינים בתשריט:**  
באזורים ב', ג', ד' תותר הקמת מבני חינוך, גני ילדים, מעונות יום, תחנות טיפול באם וילד, כנסיה, מגרשי משחקים, מועדונים, מרפאות, מוסדות רווחה, מוסדות לקשישים.  
באזור א' תותר הקמת, בנוסף לאמור לעיל, מסגד ובית המועצה המקומית.

### 3.5.8 אזור מסחר 1

שטח שימש למסחר, משרדים, מסעדות ומקומות בידור כחלק מאזור הכניסה הצפונית מדרך מס. 4 לכפר ושטח הבהאים, המבנים יהיו בגובה עד 2 קומות.  
תנאי לקבלת היתר בניה באזור זה הנו הגשת תכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטוני לאישור הועדה המקומית. יש לשמור לפחות על 20% משטח המגרש כשטח לגינון ונטיעת עצים.

### 3.5.9 תעשייה קלה ומלאכה

שטח שימש לבתי מלאכה ושטחי מלאכה, מוסכים, בנינים ושטחי אחסנה וקירור, מזנונים, מתקנים הנדסיים לחשמל, מים ותקשורת. תנאי לקבלת היתר בניה באזור זה הנו הגשת תכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטוני לאישור הועדה המקומית.

### 3.5.10 מסחר ותעסוקה

תותר הקמת מבנים לשימושי מסחר ותעסוקה שאינה מהווה מטרד למגורים כגון: בית דפוס, מעבדות אלקטרוניקה ומחשבים וכד', ולפי שיקול דעת הועדה המקומית ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

### 3.5.11 שטח ציבורי מיוחד

מבנה הח'אן טורקי יש חובה לשמרו ולשקמו כחלק משנוי יעודו למבנה ציבורי תיירותי מיוחד אשר ישמש ליצירה ומממכר של מלאכות עתיקות של הכפר, סדנאות אומנות וחוגים לנוער, חנות מזכרות, מסעדה (לא תותר הקמת מסעדת מזון מהיר לסוגיו), מרכז מבקרים, שירותים. תנאי לפיתוח השטח יהיה אישור תוכנית מפורטת שבה יפורט, בין היתר תנאים לשימור ושימוש עתידי באתר.

### 3.5.12 שטח ציבורי פתוח

למערכת השטחים הפתוחים מספר תפקידים: מערך השצפי"ם ושבילי ההליכה יחבר בין החלק הישן של הישוב לחלק החדש. השצפי"ם מוקמו כך שישמרו ערכי נוף והיסטוריה הקיימים במקום (מבטים לנוף הסובב, חלקי אקוודוקט שהשתמרו, הנחל). מיקום שבילי ההליכה והשצפי"ם, ואופיים העיצובי ידגישו את שייכות הישוב לסביבתו – שבילים המגדירים משבצות חקלאיות ולעומת שבילים בתוך בינוי האופייני לאזורים בעלי טופוגרפיה משופעת.



1. שצפי"ם לגיל הרך: יחולקו לשני סוגי שצפי"ם. שצפי"ם בגודל 0.5 דונם: פינות ישיבה מוצלות. שצפי"ם בגודל 2.5 דונם: פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק לגילאים שונים. אופי השצפי"ם יהיה כשל גני הבוסתן בחצרות הבתים בישוב הישן – צורניות פשוטה, עפ"י "גריד" חקלאי. יעשה שימוש בצמחיה השאולה מגנים אלה.  
תותר הקמת מבנים לתחנות טרנספורמציה וחשמל ותחנות שאיבה למים וביוב בשטח זה.
2. שצ"פ מרכזי: השצ"פ המרכזי של הישוב הנמצא מסביב ולאורך הנחל בשכונה המזרחית, ירכז בתוכו מגוון פעילויות שטח פתוח – מסלולי הליכה, רכיבה באופניים, חורשות ומדשאות, מתקני משחק. כנקודת מפגש בין הנחל ובמרקם הבנוי, השטח הפתוח והשטח המבונה, ישלב השצ"פ עיצוב פורמלי וא-פורמלי.  
תותר הקמת מבנים לתחנות טרנספורמציה וחשמל ותחנות שאיבה למים וביוב בשטח זה.

### 3.5.13 שטח פרטי פתוח

שצ"פ צמוד לכביש 4: שטח מגוון, כחלק מפיתחת הנחל, המאפשרת מבט לכוון האקוודוקט. בחלקו הצפוני צמחיה גבוהה (מטע זיתים, כהמשך למטעים לאורך הכביש) כמיסוך האזור המסחרי. בחלקו הדרומי צומח נמוך, כהמשך לשטח החקלאי, המאפשר מבט פתוח לאקוודוקט. בשטח זה תיאסר כל בניה.

### 3.5.14 רצועת נחל

רצועת הנחל והשטח הפתוח בצידו תהווה שצ"פ אורכי החוצה את הישוב לכל אורכו ומקשרת בין המוקדים השונים שלאורכו. קטעי הנחל השונים יטופלו באופן משתנה, בהתאם לסביבתם. שבילי אופניים והולכי רגל ישמרו על רציפות לכל אורך הנחל, לפחות מצד אחד.

### חציות הנחל ע"י כבישים ושבילים

הנחל יהווה "חוט שדרה", העובר לאורך כל הישוב, ומחבר בין ישן וחדש. בכדי לחזק את "חוט השדרה" מבחינה ויזואלית יש ליצור שפה עיצובית שתאפיין אותו.

חציות הנחל ע"י כבישים: כל נקודות חציית הנחל ע"י כבישים יתוכננו ע"י אדריכל נוף. כל האלמנטים התומכים את הכביש יחופו אבן, ברמת גימור גבוהה. הגשרים יהיו בעלי אפיונים עיצוביים של גשרי אבן ישנים, בכדי ליצור רצף עיצובי של "אלמנטים חוצי נחל" שתחילתו באקוודוקט.

חציות עבור הולכי רגל: הגשר לחציית הנחל יעשה מחומרים קלים (מתכת או עץ) וישלב אלמנטים עיצוביים המאפיינים את האקוודוקט/גשרי אבן ישנים. מעקות הבטיחות יעוצבו ע"י אדריכל הנוף כחלק אינטגרלי מעיצוב הגשרים.

### 3.5.15 שטח עתיקות (האקוודוקט)

תיאסר כל בניה מכל סוג שהוא בשטח זה. לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 3.5.16 שטח ספורט

ישמש להקמת משטח למגרש כדורגל מדושה וגדר רשת מסביב. בנוסף יותרו שימושי ספורט נוספים כמו מגרשי טניס, כדוריד, כדורעף, כדורסל וכל מגרש לפעילות ספורט אחרת שצריך מגרש בסדר גודל דומה לנזכר כאן.

תתאפשר בניית טריבוונה שתשמש עד ל- 500 צופים, החלל מתחתיה ינוצל לחדרי עזר הקשורים במגרש ובהתאם להנחיות רשות הספורט.

חלק מהשטח ישמש כחניה לאוטובוסים וכלי רכב פרטיים בהתאם לתקן החניה בתוקף. תתאפשר בניית מזנון למכירת משקאות ומאכלים קלים בשולי מגרש החניה ובאיזור הקרוב לאזור המלאכה.

תנאי לקבלת היתר בניה באזור זה הנו הגשת תכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטוני לאישור הועדה המקומית.

### 3.5.17 בית עלמין

ישמש לבית עלמין של הישוב מחולק לשני חלקים, חלק מוסלמי וחלק שני נוצרי עם הפרדה ביניהם ע"י רצועה ירוקה.

בשטח זה תותר הקמת מתקנים הקשורים לקבורה ובתי תפילה קטנים תנאי להקמת בית הקברות יהיה הכנת תוכנית בנוי בהתאם להוראות תמ"א-19 וזכויות הבניה המצויינות בפרק מס. 8, לאישור הועדה המקומית.

### 3.5.18 דרכים

שטח שימש למסעות, מדרכות, פסי ירק, שבילי אופניים, תחנות אוטובוס, חניה ומעבר קווי תשתית.

### 3.5.19 חנייה

השטח ישמש לחניית כלי רכב פרטיים. השטח המתוכנן כחניה בקצה דרך מס. 33 באזור המלאכה מיועדת לחניית משאיות, תיאסר חנית משאיות באזורים אחרים של הישוב מלבד אזור זה.

### 3.5.20 מתקנים הנדסיים

שטח שימש להקמת תחנת שאיבה לביוב, תותר בשטח זה הקמת תחנת שאיבה כולל חדר חשמל, בור שאיבה וחדר צנרת, עבודות פיתוח כולל עבודות עפר, גידור השטח, דרך גישה והסדרת תאורה.

### 3.5.21 מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

3.5.22 שטח לתכנון בעתיד

אזור בשטח כ- 21 דונמים מזרחית למתחם הבהאים מיועד כאזור לתכנון בעתיד אשר יביא בחשבון את צרכי המגורים ביישוב ואת אתרי התיירות הסמוכים. תכנית מפורטת לשנוי היעוד הנ"ל, תובא לאישור הולקחש"פ.

3.6 טבלת חלוקת שטחים מוצעת

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד	קוד יעוד (עפ"י מב"ת)
% משטח התכנית	שטח - ד'	% משטח התכנית	שטח - ד'		
		6.57	42.8	מגורים א'1	111000
		9.99	65.1	מגורים א'2	112000
		4.60	30.0	מגורים ב'1	121000
		8.96	58.5	מגורים ב'2	122000
0.71	4.6	7.74	24.4	מגורים א'	
		11.23	73.2	מגורים לתכנון מפורט בעתיד	
		9.55	62.2	מוסדות ציבור וקהילה	210000
		3.41	22.2	מסחר 1	231000
		6.06	39.5	תעשייה קלה ומלאכה	251000
		1.58	10.3	מסחר ותעסוקה	
		0.74	4.8	שטח ציבורי מיוחד	
97.86	637.7	0.32	2.1	שטח חקלאי	500000
0.53	3.4	7.49	48.8	שטח ציבורי פתוח	581000
		1.17	7.6	שטח פרטי פתוח	582000
		3.94	25.7	שטח ספורט	584000
		0.92	6.0	בית עלמין	589000
0.87	5.7	0.40	2.6	דרך קיימת או מאושרת	611100
		14.59	95.1	דרך מוצעת	611200
		1.38	9.0	חניה	
		0.03	0.2	מתקנים הנדסיים	910000
		3.27	21.3	שטח לתכנון בעתיד	991100
0.03	0.2	0.03	0.2	שטח עתיקות	1784
100.00	651.6	100.00	651.6	סה"כ שטח התכנית	

### 3.7 הוראות בניה לעיצוב מבני מגורים

המבנים וכל מרכיבי הפיתוח בשטח התכנית יבנו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש לקבלת "יחידה נופית" – תכנון המגרש הבודד ישתלב בתוכנית הבנוי של המבן אשר הוא חלק ממנו, אבל עדיין מערכת זו צריכה לאפשר בטווח אישי לכל קבוצה או משפחה בהבדלה על ידי אלמנט או מספר אלמנטים במבנה למשל, צבע, צורות פתחים עיצוב מסות המבנים בצורה שלא תחרוג מהמסגרת הכללית אשר תגובש לכל מבן.  
תכנון המבן ואישורו בועדה המקומית הוא תנאי להגשת היתר בניה.

#### א. אזור מגורים א'1

1. המבנים יהיו בגובה קומה אחת ועד קומה שניה חלקית.
2. לא תותר הקמת גגות רעפים
3. קומה שניה תהיה חלקית, יתר השטח ישמש כטרסה פתוחה, תתאפשר הקמת פרגולות מעל לטרסות אלו בתנאי שהחומרים יהיו קלים כמו מתכת אל חלד ועץ לסוגיו.
4. חומרי הבניה יהיו מאבן כורכר מנוסרת, יתאפשר שילוב עם טיח צבע בגוון מתאים – גוון מומלץ, כל קשת גווני Ochre ולבן.
5. המגרש יוקף בגדר בנויה בגובה מינימלי של 1.2 מ' הקיר יבנה מאבן ו/או טיח צבעוני ומעליו גדר מפרופילי מתכת ו/או עץ.

#### ב. אזור מגורים א'2

1. לא תותר בנית גגות רעפים באזור זה והוא יעוצב כחלק מהמכלול השלם.
2. קומה שניה / שלישית תהיה חלקית ובשטח מכסימלי עד 80% מהקומה השניה / הראשונה בהתאמה, יתר השטח ישמש כטרסה פתוחה, תתאפשר הקמת פרגולות מעל לטרסות אלו בתנאי שהחומרים יהיו קלים כמו מתכת אל חלד ועץ לסוגיו.
3. חומרי הבניה יהיו מאבן כורכר, יתאפשר שילוב עם טיח צבע בגוון מתאים – גוון מומלץ, כל קשת גווני Ochre ולבן.
4. המגרש יוקף בגדר בנויה בגובה מינימלי של 1.2 מ' הקיר יבנה מאבן ו/או טיח צבעוני ומעליו גדר מפרופילי מתכת ו/או עץ.

#### ג. אזור מגורים ב'1

1. המבנים יהיו בגובה עד שלוש קומות.
2. תותר הקמת גגות רעפים חלקיים באזור זה בדומה לקיים בשטח הקיים.
3. חומרי הבניה יהיו מאבן קשה "יאבס" ו/או טיח עם שילוב צבע בגוונים מתאימים.
4. המגרש יוקף בגדר בנויה בגובה מינימלי של 1.2 מ' מאבן "יאבס" ו/או טיח בצבע.

ד. אזור מגורים ב'2

1. המבנים יהיו בגובה עד ארבע קומות .
2. הקומה הרביעית תהיה חלקית, שאר השטח ישמש כטרסה פתוחה , תתאפשר הקמת פרגולות בשטח הטרסה בתנאי שהחומרים יהיו קלים כמו עץ ומתכת אל חלד ובשילוב אלמנטי הצללה כמו משרביה.
3. לא תותר הקמת גגות רעפים באזור זה.
4. צורת התארגנות המבנים בתוך החלקה תהיה מסביב לחצרות אשר יפותחו לגינות משחקים וינטעו בעצי בוסתן.
5. חומרי הבניה יהיו מאבן משולבת "יאבס" וכורכר /או טיח צבעוני בגוונים מתאימים , גוון מומלץ , כל קשת גווני Ochre ולבן.

3.8 צימרים

תותר תוספת יחידת אירוח למבנים באזורי המגורים לסוגיהם . שטח יחידה זו לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר ושטחה יכלל בסה"כ השטח שנקבע בטבלת זכויות הבניה בפרק מס. 8 .

3.9 חניה

1. החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה , התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 או כל תקן חדש בתוקף.
2. לאורך הדרכים הפנימיות יתוכננו מקומות חניה לכלל הציבור בשיעור של לפחות 0.2 ליחידת דיור.

3.10 תנאים להיתרי בניה

3.10.1 תכנית בנוי למבן

- א. מבן הוא תא שטח המוגדר בכבישים או בגבול יעוד , בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או שטחים למוסדות ציבור .
- ב. תידרש הכנת תכנית בנוי לכל מבן , תכנית הבנוי תהיה על רקע תכנית מדידה בק.מ. 1:250 שתוכן ע"י מודד מוסמך ותכלול פירוט מפלסים בדרכים ו/או השטחים הגובלים , מפלסי מגרשים , קירות וגדרות וגובהם , פתרונות חניה , חתכים עקרוניים דרך המבנים וחזיתות ראשיות .
- ג. בתוכנית הבנוי יש להבטיח ניצול מלא של הצפיפות המינימלית הממוצעת למתחם, המופיעה בפרק 8 בטבלת זכויות הבניה.
- ד. תכנית הבנוי תלווה בנספח נופי שהוכן ע"י אדריכל נוף.
- ה. תכנית הבנוי תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית והועדה המקומית "חבל אשר".
- ו. אישור תכנית הבנוי ונספח הנוף יהוו תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה המגורים שמגרשו כלול בתחומי המבן.

3.10.2 פתרון ביוב

תנאי למתן היתר בניה הנו אישור משרד הבריאות בדבר קיום פתרון קצה לקליטת שפכים.

### 3.11 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 3.11.1 מזגנים
- מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה כולל הכנה לניקוז מסודר לכל יחידה.
- 3.11.2 שילוט
- תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גגות בנייני המגורים.
- 3.11.3 אנטנות
- לא תותר הקמת אנטנות למבנים הפתרון יהיה בהתחברות לטל"כ. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות למיניהן.
- 3.11.4 קולטי שמש
- קולטי השמש ישולבו בתכנון הגג.
- 3.11.5 צנרת
- לא תותקן צנרת חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.11.6 מסתורי כביסה
- מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות במבנה ולא יותקנו כחלק בולט בחזית.
- חומרי גמר של המסתורים יפורטו בהיתרי הבניה, יהיו מחומר קשיח ובגוון מתאים.
- 3.11.7 פרגולות
1. בכניסות לבתים, יציאות לחצרות, מרפסות וחצרות משק תותר הקמת פרגולות המשולבות בעיצוב המבנה.
  2. תותר הקמת פרגולות בקו בנין קדמי אפס, בצדדים ישמרו קווי הבניין המצויינים בטבלת הזכויות.
  3. חומרי הגמר יהיו חומרים קלים כמו מתכת אל חלד, עץ לסוגיו, בדים, משרביות להצללה מעץ. יאסר השימוש בבטון, רעפים ואסבסט.

### 3.12 הוראות בניה ועיצוב מבני ציבור

#### 3.12.1 יעוד מגרשים למבני ציבור

יותר שילוב יותר ממוסד אחד באותו המגרש זאת בהתאם להנחיות תדריך תכנון להקצאת שטחים לצרכי ציבור של משרדי הממשלה. גודל המגרש יקבע בהתאם למכסות המקובלות.

התכנית של המתחם תגדיר במדויק את מוסדות הציבור ואופן שילובם בכל מגרש עפ"י תכנית בניו ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.

בשטח מבני ציבור המסומנים באותיות א,ב יוקצו שטחי בניה למוסדות ציבור כמו בנין המועצה המקומית ופונקציות מרכזיות אחרות.

תנאי לקבלת היתר בניה באזור זה הנו הגשת תכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטוני לאישור הועדה המקומית. דגש מיוחד יושם לגבי הכניסות לשטחים למבני ציבור כאשר ישנה חובה להפנותם לכבישים ראשיים ו/או לרצועת הנחל והטיילת.

### 3.12.2 עיצוב מבני ציבור

1. לא תותר בנית גגות רעפים, המבנים יעוצבו כחלק מהמכלול השלם.
2. חומרי הבניה יהיו מאבן כורכר, יתאפשר שילוב עם טיח צבע בגוון מתאים – גוון מומלץ, Ochre בצבע אחיד לכל המבנים.
3. המגרש יוקף בגדר בנויה בגובה מינימלי של 1.2 מ' הקיר יבנה מאבן ו/או טיח צבעוני ומעליו גדר מפרופילי מתכת ו/או עץ.
4. מבנה המסגד והכנסיה יהיו מאבן "יאבס" משולבת באבן כורכר גובה הכיפה או הצריח לא יעלה על 18 מ'.

### 3.13 הוראות בניה לשטח מסחר 1, ולשטח מסחר ותעסוקה

- א. תכנית בנוי: תוגש תכנית בנוי ועיצוב אורבני שתכלול חתכים, חזיתות לאישור הועדה המקומית, התכנית תכלול בנוי של כל השטח והיא תהווה תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. המבנים יהיו בגובה עד 2 קומות.
- ג. לאורך החזית הראשית ובמיוחד זו הפונה לכביש הכניסה הצפוני תתוכנן ארקדה שתשתלב בתכנון הכניסה לישוב.
- ד. חובה לטפל בגג כחזית חמישית, יוסתרו מתקנים טכניים.
- ה. החניה תהיה בתוך המגרשים.
- ז. חומרי הגמר יהיו קשיחים כמו אבן, יאסר השימוש בקרמיקות למיניהם, יותר שילוב חומרים מתכתיים מודרניים.

### 3.14 מבנים קיימים

במקרים המסומנים בתשריט בצבע כתום כמגורים א', שחלק ממבנה או חלק מחלקה נמצא בתכנית זו והחלק האחר נמצא בתכנית מאושרת קודמת זכויות והגבלות הבניה יהיו ע"פ התכנית הקודמת החלה בשטח.

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה, לתקופה של 10 שנים.

## פרק 4 הפקעות ורישום

### 4.1 הפקעות:

במידה והשטח המופקע הנו בתחום בעלות שאינה מקרקעי ישראל:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 4.2 היטל השבחה

ישולם היטל השבחה בתחום התכנית בהתאם לחוק.

### 4.3 איחוד וחלוקה

תנאי לקבלת היתר בניה ופיתוח השטח יהיה אישור תוכנית בנוי לכל המבנן שתכלול תשריט חלוקה לצרכי רישום (ובמידה ויש צורך תכלול גם תוכנית איחוד וחלוקה).



## פרק 5 תשתיות

### כללי

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות התשתיות שבפרק זה. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומהנדס המועצה.

### 5.1 דרכים, חניות ותשתיות

- 5.1.1 מעבר התשתיות יהיה בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים וכמסומן בתשריט.
- 5.1.2 תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים וצמחים. תוכנית להנחת תשתיות תכלול פיתוח נופי שאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- 5.1.3 חיבור הדרכים בתחומי תוכנית זו לדרכים אזוריות ותוכניות סמוכות יהיה באישור משרד התחבורה והוועדה מקומית.
- 5.1.4 כניסות ויציאות למגרש ו/או לחלקות המשנה למגרש לצרכי חניה וחניה תפעולית יהיו חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי. אישור תכנית הבינוי ומערכת הדרכים והכניסות ויציאות לכל מבנה / מגרש יהיו תנאי מוקדם למתן היתרי בניה בתחומי המבנים / מגרשים.
- 5.1.5 תכנון פיתוח הדרכים ושטחי הגינון והנטיעות יבוצעו בתיאום / שיתוף אדר' נוף ופיתוח סביבתי רשוי.
- פיתוח הדרכים יעשה עפ"י תוכנית הדרכים ופיתוח סביבתי כפי שיאושרו בעת מתן היתרי הבניה ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- 5.1.6 דרכים ישמשו כמיסעות לרכב, מדרכות להולכי רגל, חניה ומתקני רחוב.
- 5.1.7 החניות יהיו בתחומי המגרש של כל בניין או מבנן ובהתאם לתקנות התכנון והבניה ה' תשמ"ג 1983 ועדכניהם מעת לעת ו/או לפי התקנים לחניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.
- 5.1.8 תותר חניה תת קרקעית בתחומי המגרש. עד לגבולות המגרש הכניסה והיציאה לחניה תת קרקעית תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקנות התעבורה.
- 5.1.9 תותר חניה תת קרקעית עד לצידי הדרכים ובתנאי שביצוע כל מערכות התשתית שיעברו ו/או יועתקו בתחומי החניה יבוצעו ע"י היזם ו/או בעלי היתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה מקומית.
- 5.1.10 במסגרת חניה על קרקעית בתחום המגרש ובמרווחה קדמי יש לשלב נטיעות וגינון במרווחים של נטיעות עץ לכל 10 מכוניות לפחות.

### 5.2 חשמל תקשורת ותאורה

#### 5.2.1 רשת חשמל

- 5.2.11 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל ובתשתית תת קרקעית בלבד.
- 5.2.12 רשתות חשמל מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות. החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.
- 5.2.13 שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. על היזמים / בעלי מגרשים לדאוג לבנות תחנת השנאה של חברת חשמל ו/או תחנת

מיתוג ח"ח בתוך מבנים במגרש, שצ"פ, בגבולות המגרשים, ובכל מקום כפי שיתואם ויסוכם עם ח"ח ובהתאם לדרישות וסטנדרטים של חברת חשמל.

5.2.14 בכל המקומות יועדף תכנון של תחנות טרנספורמציה בתוך מבנים למגורים/ציבוריים מאשר בשצ"פ.

5.2.15 בכל המקומות שאין בהם אפשרות הקמת תחנת טרנספורמציה בתוך מבנה, כגון באזור בניה מבוצרת (בנה ביתך) מתקנים הנדסיים וכו' תותר הקמת תחנות באזור שצ"פ.

### 5.2.16 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה

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

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 5.2.17 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל)

הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת אישור בהתאם.

טל"כ

5.2.2

תעשה הכנה בקווים תת קרקעיים לרשת טלוויזיה בכבלים בתאום עם חברת הכבלים בעלת הזיכיון באזור.

תותר התקנת ארונות חיבורים בתחום מדרכות ושצ"פים ועפ"י אישור מהנדס המועצה.

5.2.3	רשת טלפונים
	רשת הטלפונים תהיה תת קרקעית. ארונות חלוקה לרשת הטלפונים ימוקמו במדרכה ובשצ"פ ועפ"י דרישות חברת בזק, באישור מהנדס המועצה.
5.2.4	תאורה
	רשת הספקת חשמל לתאורה תהיה תת קרקעית. תאורת הרחובות תתוכנן בשימוש בעמודי וגופי תאורה דקורטיבים מיוחדים לישוב. מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת חשמל למניעת צורך בבניית/הקמת תחנת טרנספורמציה עילית/פנימית לצורכי תאורה בלבד.
5.3	מים
	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
5.4	ביוב
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
5.5	סילוק אשפה
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
5.6	אספקת גז
	אספקת הגז לבנייני המגורים תיעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור הועדה, לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התוכנית אלא עפ"י תוכנית מאושרת.
5.7	ניקוז מי גשם
	א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ב. כל פיתוח שייעשה ב"עורק" וסביבתו, כהגדרתו בחוק הניקוז, יעשה לאחר קבלת חוות דעת מאת רשות הניקוז ובתיאום עם רשות ניקוז. ג. אין בתוכנית כדי למנוע מרשות הניקוז למלא את תפקידה על פי חוק אלא לקבוע שפעולות רשות הניקוז יעשו בתאום עם הרשות המקומית. ד. חציית מערכות תשתית וכבישים ייעשה לאחר קבלת חוות דעת מאת רשות הניקוז ובתאום עם רשות הניקוז. ה. מבני מגורים ומוסדות ציבור וכיוצ"ב יוקמו בגובה של 1.0 מ' מעל מפלסי הצפות ערוצי הנחלים. ו. התכנית תהיה משמרת נגר ויוקצו שטחים במסגרת תכנית הבנוי בהיקף 20% לפחות לצורך כך. ז. לרשות הניקוז תותר הקמת מתקנים הנדסיים בתחום העורקים והמשרתים ערוצי הנחלים

## פרק 6 שלבי ביצוע התכנית

ביצוע התכנית יחולק לשני שלבים בהתאם לגבול המסומן בתשריט בקו אדום מקווקו.

- כל השטחים המיועדים לבניית מגורים ושטחי ציבור ונמצאים מערבית ודרום מערבית לגבול המקווקו באדום יפותחו בהדרגתיות כמפורט להלן:
- א. השטחים הפרטיים יפותחו לאחר אישור התכנית ובתנאי השלמת תכניות מפורטות וביצוע תשתיות: מערכת ניקוז, דרכים, מים ביוב וכד', ופיתוח השטחים למבני ציבור בכפוף לבדיקה פרוגרמתית.
  - ב. שטחים שבבעלות המדינה מחולקים ל – 4 תת שלבים כמסומן בתשריט , 1א – 4א , בקו שחור מקווקו.  
תנאי למעבר משלב לשלב הוא מימוש כ – 50% של קיבולת יח"ד.

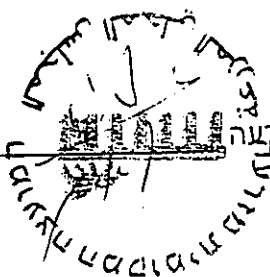
כל שטחי המגורים ומבני ציבור (למעט שטח הספורט) הנמצאים צפון מזרחית לגבול המקווקו באדום יהיו בשלב ב' לפיתוח – בו התחלת הבנייה למגורים ומבני ציבור תהיה עם סיום שיקום החלק המערבי של אתר ההטמנה בעברון, בהתאם לתכנית מס. ג/9798 ו/או שנת 2015.

המתחם הציבורי הצפון מזרחי ימומש רק אם יסתבר בעתיד כי יש צורך פרוגרמתי למוסדות ציבור לישוב.

## פרק 7 חתימות

א. יוזם התכנית:

מו"מ אלמזרעה \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_



ב. מגיש התכנית:

משרד הפנים \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

ג. עורך התכנית \_\_\_\_\_ תאריך: 18.02.2004



פברואר 2004

## פרק 8

משרד הפנים  
מינהל נחוז הצפון  
הלשכה המחוזית לתכנון

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה ( חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית והיתרים תשנ"ב - 1992 ) .  
אחוזי בניה מקסימליים מעל מפלס הכניסה.

צפיפות מינימלית ממוצעת למבני במס יח"ד/ד'	מטר	גובה מבנה	אחוזי בניה מכס'					קווי בניה מ'			גודל מגרש מ"ר	שטח ד'	האזור	
			סה"כ	תכסית	שרות	עקרי	מעל פני הקרקע ***	צדדי	אחורי	קדמי				
6	10	3	124%	42%	24%	100%	124%	3 או 0 בקיר משותף	3	3	3 או לפי תשריט	400	24.4	מגורים א' (לפי טבלת הזכויות של תכנית ג/2315)
2.5	7	2	60%	35%	8%	52%	60%	3	4	5 או לפי תשריט	400 - 500	42.8	מגורים א'1	
5	10	3	100%	50%	13%	87%	100%	5 או 0 בקיר משותף	4 ****	5 או לפי תשריט	עד 650 מעל * 650	65.1	מגורים א'2	
6	10	3	130%	45%	15%	115%	130%	3	4	5 או לפי תשריט	450 - 400	30.0	מגורים ב'1	
6	13	4	150%	40%	25%	125%	150%	5	5	5 או לפי תשריט	700 - 2000	58.5	מגורים ב'2	
	9	2	50%	30%	8%	42%	50%	5	10	5 או לפי תשריט	** 1000	22.2	מסחר 1	
	9	2	80%	40%	20%	60%	80%	5	10	5 או לפי תשריט	** 1500	39.5	תעשייה קלה ומלאכה	
	8	2	80%	40%	15%	65%	80%	5	5	5 או לפי תשריט	** 1000	62.2	שטח לבניני ציבור	
	9	2	40%	25%	10%	30%	40%	5	5	5 או לפי תשריט	** 1500	10.3	מסחר ותעסוקה	
	5	1	8%	8%	2%	6%	8%	5	5	5 או לפי תשריט	** 2000	6.0	בית עלמין	

	4	1	20%	20%		20%	20%	3	3	5 או לפי תשריט	200	0.2	מתקנים הנדסיים
	4	1	סה"כ 120 מ"ר	30 מ"ר כ"א	עד	4אתרים		5	5	5 או לפי תשריט	** 500	48.8	שצ"פ
	8	2	12%	12%	2%	10%	12%	5	5	5 או לפי תשריט	** 1000	25.7	אזור ספורט

מגרשים מעל 650 מ"ר יחולקו לתת מגרשים בהתאם לסעיף 3.5.3.

\*

גודל מגרש מינימלי.

\*\*

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

\*\*\*

במגרשי מגורים הנמצאים בסמוך לדרך ראשית מס. 4 יהיה קו הבניין האחורי 5 מ'.

\*\*\*\*

במקרה של סתירה בין קו הבניין המצויינים בתשריט לאילו המצויינים בתקנון ייגברו אלו המצויינים בתשריט.

\*\*\*\*\*