

מחוז : הצפון

נפת נצרת

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי, גליל תחתון, מקומי-מחוזי

תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה אזורית אל-בטוף, מועצה אזורית גליל תחתון, מקומי-מחוזי

<p><b>מס' תכנון תכנית מקומית</b></p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965</p> <p><b>אישור תכנית מס' 1372517</b></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה</p> <p>ביום 13.6.08 לאשר את התכנית</p> <p>הצ"ל גדזי</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p><b>תכנית מתאר מקומית</b></p> <p><b>מספר ג/ 13725</b></p>
---	---

**תכנית מתאר מקומית**

מספר ג/ 13725

שינוי לתוכניות: ג/ 3800, ג/ 7034, ג/ 7303 (מופקד), ג/ 7787,  
ג/ 11391, ג/ 12276 (מופקד), ג/ 12594, ג/ 13664

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 1372517</p> <p>מס' 5790</p> <p>מיום 2.4.08</p>
--

מס' יח"ד מאושרות - 1,006

מס' יח"ד מוצעות - 1,282

קיבולת התוכנית נומינלית - 2,288

קיבולת התוכנית במימוש 60% - 1,373 יח"ד

מרוזים  
טל : 04-6751960  
פקס : 04-6751166

אדר' דני קידר

המתכנן :

א.ב. תכנון צמח 15132  
טל : 04-6751960  
פקס : 04-6751166

מתכנת מיכל הלוי

לוי שטרק ת.ד. 9833 חיפה 31098  
טל : 04-8553655  
פקס : 04-8553654

אינג' אריה צוק

מתכנן תחבורה :

כפר בגליל התחתון בדרום מערב בקעת נטופה בצל רכס הטורען, כ- 8 ק"מ צפונית מערבית לצומת גולני. לפי אחת הסברות שוכן הכפר על הישוב העתיק כפר עוזיאל שהיה מושב משמרות הכוהנים אחרי חורבן בית שני.

עו"ייר ישוב כפרי קטן שחלק מתושביו מתפרנס על חקלאות ואחרים ממלאכות ותעסוקות מחוץ לישוב. עו"ייר צמוד לכפר השכן רומאנה, ושניהם משתייכים למועצה אזורית אל-בטוף.

### תוכנית ג/ 13725

מבחנה של התוכנית הוא במידת ישימותה ובאפשרות לגזור ממנה: היתרי בניה, תשריטי חלוקה, תכנון מפורט של מתחם והכנת תוכניות בינוי.

הכנת תוכנית זו לעו"ייר נערכה על סמך איסוף נתונים בתחומים הפיסיים, החברתיים והכלכליים. ניתוח הנתונים היווה בסיס למיקומם והיקפם של יעודי הקרקע, למידת צפיפות המגורים ולהנחיות בדבר בינוי. כמו כן, במהלך התכנון נדרשה התייחסות מיוחדת ומעמיקה למערכת דרכים ולנושא המגורים.

- תכנון מערכת הדרכים (המהווה שלד לתוכנית) התמודד עם המצאות מבנים ואלמנטים קיימים ותנאי שטח/ טופוגרפיה / שיפועים קשים ביותר.
- קביעת שטחי המגורים - מניסיון בהכנת תוכניות בישובים אחרים (במגזר הלא יהודי) נוכחנו כי לא ניתן להבטיח שקרקעות בבעלות פרטית ובמידה לא מבוטלת גם קרקעות מדינה שנקבעו למגורים ומיועדות לחסרי קרקע אכן תמומשנה ובמלוא זכויות הבניה המתאפשרות מתוכנית זו. הסיבות לכך בעיקרון, הבעלות הפרטית על הקרקע והעדר "כלי" שיאלץ לממשן. כמו כן, היקף הסחירות של הקרקעות הפרטיות בעו"ייר קטן ביותר. בנוסף, מגרשי מגורים בקרקעות מדינה, האמורים לתת מענה לחסרי קרקע פרטית, בפועל משווקים לכל המעוניין, והבניה בפועל היא של בית אחד / יח"ד אחת עד שתיים למגרש. לכן, מכפלת השטח במספר יח"ד מותרות אינו נותן תוצאה יישומית.
- קביעת מספר יח"ד בתחום התוכנית - בשטחים המיועדים למגורים התייחס התכנון לעובדות הבאות: רובן ככולן של הקרקעות הפרטיות בבעלות משותפת (מושעה), מצב זה יחייב הכנת תשריטי חלוקה ו/ או תוכניות חלוקה ו/ או תוכניות מפורטות נקודתיות שתחייבנה הקצאת שטחים (משטחי המגורים) לדרכי גישה / זכויות מעבר ואחרים. כלומר, השטח שבבעלות פרטית המיועד למגורים הינו ברוטו. לפיכך, מכפלת גודל השטח במספר יח"ד אפשריות בדונם אינו ראלי. בקרקעות מדינה מסתבר, לא מצליחים לשווק ולממש מגרשים עם מלוא זכויות הבניה האפשריות בהוראות תוכנית זו. יתרה מכך, מסתבר שהמימוש הראלי של יחידות הדיור נע בין 50% ל- 70%. יש לזכור שהתוכנית משנה תוכניות קיימות בהן נקבעו זכויות בניה נדיבות - המאפשרות מספר יחידות לא ראלי.
- זכויות הבניה לא הוגדרו בבהירות בתוכניות התקפות. למגורים אי הוגדלו מ- 108%-100 ל- 140%. למגורים ב', מ- 100% ל- 120% - 4 יח"ד לדונם. גובה הבניה המותר עודכן אף הוא כדי לתת ביטוי למצב הבנוי של - 4 קומות.
- קיבולת יחידות הדיור המאושרת עמדה על 1,006 יח"ד שהן כ- 600 יח"ד למימוש. התכנית מציעה תוספת נומינאלית של 1,282 יחידות דיור. מידת היישום בפועל מצמצמת את תוספת המגורים ל- לכ- 770 יח"ד ( 60% מימוש).
- אזור המגורים בסמוך לקידוח מקורות צומצם לעומת התוכנית המופקדת בשל התנגדות משרד הבריאות.
- לסיכום קיבולת התוכנית הנומינאלית היא 2,288 יחידות דיור, אך הקיבולת הריאלית מצטמצמת לכ- 1,373 יח"ד.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית עוזייר, ותחול על השטח בקו כחול בתשריט.

1.2 מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח הכפר עוזייר בנ.צ. 1805 / 2440

הגושים הנכללים :

גושים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
16586	1,2	3
16590	1,2,4-13,15,17	3,14,18
16591	2,3	1
16592	-	1
17481	1-10,13-16	-
17480	1-17,27,29-61	18-26,28
19360		44-65,72
19361	-	17-27,54,58
19362	41	1,2,17-23,36-40,50
19395		1,35
שטח בנוי		

1.3 שטח התכנית : 1,320.7 דונם, מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעלי העניין :

בעלי הקרקע :

פרטיים.

מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000  
טל' 06-6558211, פקס : 06-6560521

יוזמי התכנית :

מינהלת פרויקט תכנון 35 ישובים ערביים בצפון  
מינהל תכנון, משרד הפנים, ירושלים 3735  
טל : 02-6701670 פקס : 02-6701633

מגיש התכנית :

מינהלת פרויקט תכנון 35 ישובים ערביים בצפון.

עורך התכנית :

אדריכל דני קידר, מתכנתת מיכל הלוי  
א.ב. תכנון צמח 15132 משרד עמק הירדן  
טל : 04-6751808, פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

עפ"י תמ"א / 35 – התוכנית במרקם שימור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים.  
 תמ"א 3 - הקלה מקו בנין לדרך אזורית מס' 785 מ-80 מטר מציר הדרך ל-40 מטר מציר הדרך.  
 תמ"א 22 - החלפת שטחי יער במתחם יער מס' 1402 בהיקף של 85 דונם (בתכנית המפורטת ליערות טורען).

תמ"מ 9/2 - התכנית תואמת להוראות סעיף 10.2.5.

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות: ג/3800, ג/7034, ג/7303, ג/7787, ג/11391, ג/12276, ג/12594, ג/13664

במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 20 דפים - מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1:2500 - מחייב.
3. נספח תחבורה.
4. נספח מתחמי תכנון - מנחה.
5. נספח למבני ציבור
6. דף הסבר לתוכנית - מסמך נלווה

1.7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
1/2002	הכנה
8/2002	עדכון
12/2002	עדכון
9/2004	עדכון
7/2005	עדכון
10/2005	עדכון
11/2005	עדכון
12/2007	לתוקף

1.8. הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תוכנית מאושרת
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע תכלת	מגורים ב'
בצבע כתום	מגורים ג'
בצבע חום מותחם בחום	אזור מבני ציבור
ירוק	אזור ציבורי פתוח
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
צהוב וירוק אלכסוניים	בית עלמין
צבע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
אדום מטויט ירוק	דרך משולבת
חום מטויט ירוק	דרך משולבת קיימת
בצבע חום	דרך קיימת מאושרת
פסים אדומים אלכסוניים	דרכים לביטול
אדום מרושת שחור	חניה
בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
קו וספרה בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
חום כהה	מוסד דתי
ירוק כהה	עורק מעבר
פסים באפור וצהוב לסרוגין	מגורים ומסחר
פסים בירוק חום לסרוגין	מבני ציבור ושצ"פ
קו סגול	גבול מוניציפאלי, מרחב תכנון
קו סגול מרוסק, שם המתחם בשחור	מתחם לתכנון, כולל שמו
סגול מרושת שחור	מתקן הנדסי
משבצות בירוק	יער תמ"א / 22
מס' דרך	ספרה ברבע עליון של עגול
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עגול
קו בנין	ספרה ברבע צידי של עגול
מסגרת בצהוב	מבנה להריסה
קו אדום מרוסק	רדיוס קידוח מי שתיה
קו מרוסק, ארוך וקצר, בשחור	ציר דרך אזורית 785
קו נקודה בשחור	קו בניין מדרך 785
פסים אלכסוניים באפור	שטח למרכז תחבורה
אפור תחום שחור	שטח מסתר (מרכזון)
קו מרוסק שחור	עתיקות
סגול משובץ שחור	מתקן הנדסי
סגול תחום שחור	תחנת מעבר לפסולת יבשה
קו וספרה בשחור	גבול מגרש ומספרו

## 1.10. טבלת שטחים :

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		
% מסה"כ שטח קיים	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
26.65	352.0	15.95	210.6	מגורים א'
3.41	45.0	3.09	40.9	מגורים ב'
9.04	119.4	-	-	מגורים ג'
2.61	34.5	3.64	48.1	מבני ציבור
4.49	59.3	0.99	13.1	שטח ציבורי פתוח
-	-	0.07	1.0	מסחר (מרכזון)
0.02	0.3	-	-	דרך משולבת
-	-	0.02	0.3	דרך משולבת קיימת
31.20	412.1	63.98	844.9	חקלאות
7.39	97.6	-	-	דרך מוצעת / הרחבת דרך
3.25	42.9	5.17	68.3	דרך קיימת / מאושרת
0.70	9.3	-	-	עורק מעבר
0.22	2.9	-	-	חניה
0.11	1.4	-	-	מתקן הנדסי
0.37	4.9	0.26	3.4	בית עלמין
4.79	63.2	6.60	87.2	יער
1.95	25.7	-	-	מגורים ומסחר
3.44	45.4	-	-	מבני ציבור ושצ"פ
0.24	3.2	0.09	1.2	מוסד דתי
0.12	1.6	-	-	תחנת מעבר לפסולת יבשה
-	-	0.13	1.7	מרכז תחבורה
100	1,320.7	100	1,320.7	סה"כ שטח התוכנית

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

### 2.1 מטרות התכנית :

- א. הרחבת תחום תוכנית המתאר.
- ב. הסדרת תוכנית המתאר המאושרת.
- ג. התחברות לדרך אזורית מס' 785.
- ד. הקלה מקו בנין לדרך אזורית מס' 785 מ-80 מטר מציר הדרך ל-40 מטר מציר הדרך.
- ה. החלפת שטחי יער בתמ"א 22 - במתחם יער מס' 1402 בהיקף של 85 דונם (בתכנית המפורטת ליערות טורען).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. קביעת אזורים ויעודי קרקע לשימושים שונים כמופיע בתשריט התכנית.
- ב. התווית רשת דרכים.
- ג. קביעת זכויות והגבלות בניה, הנחיות והוראות למתן היתר בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ושלבי ביצוע.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.

### 2.3 נתונים כמותיים עקריים : 1,006 יח"ד מאושרות, 1,282 יח"ד חדשות מוצעות

יעוד הקרקע/שימוש	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר	סה"כ יח"ד
מגורים א'	316800	1,408
מגורים ב'	40500	180
מגורים ג'	107460	597
מגורים ומסחר (1)	23130	103
מבני ציבור	13800	
מבני ציבור ושצ"פ (2)	18160	
מוסד דתי	1600	
בית עלמין	100	
מתקן הנדסי	140	

1. סך השטח המותר למסחר (עיקרי ושרות) עד - 14,777 מ"ר.

2. שטח השצ"פ לא יקטן מ- 0.75 דונם

## 3. הוראות התכנית :

### 3.1 תכליות ושימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

#### א. מגורים א' :

באזור זה יותר להקים :

- ❖ מבני מגורים
- ❖ מבנה חניה פרטית.
- ❖ שימושים מותרים - יותר להשתמש בקומת המסד למסחר קמעונאי, לשירותים אישיים כגון : משרדים, פעוטונים, מרפאות, מספרות, לבתי מלאכה ביתיים ללא השפעה שלילית על הסביבה ובאישור משרד לאיכות הסביבה.

## א. מגורים א' :

באזור זה יותר להקים :

- ❖ מבני מגורים
- ❖ מבנה חניה פרטית.
- ❖ שימושים מותרים – יותר להשתמש בקומת המסד למסחר קמעונאי, לשירותים אישיים כגון : משרדים, פעוטונים, מרפאות, מספרות, לבתי מלאכה ביתיים ללא השפעה שלילית על הסביבה ובאישור משרד לאיכות הסביבה.
- ❖ באזור המגורים תיאסר הקמת : מפעלים תעשייתיים, גידול בעלי-חיים, הקמת מוסכים, מסגריות ומפעלים/ בתי מלאכה בעלי השפעה מזיקה לסביבה.
- ❖ בכל מגרש חדש (לא מבונה) יוקצה מקום חניה אחד לפחות לכל יחיד.

התוכנית אינה פוגעת בתכליות ושימושים שאושרו בתוכניות קודמות.

## ב. מגורים ב' (שטח בנוי) :

כמו מגורים א'. התוכנית אינה פוגעת בתכליות ושימושים שאושרו בתוכניות קודמות.

## ג. מגורים ג' :

מיועד למגורים בצפיפות בניה רוויה.

יותר להקים מבני מגורים חד-משפחתיים, דו-משפחתיים, מדורגים וטוריים. יותר להקים מבנה חניה פרטית. שימושים מותרים : יותר להשתמש במפלס הכניסה למשרדים ושירותים אישיים. ייאסר השימוש במפלס הכניסה למלאכה ומסחר.

## ד. אזור מבני ציבור :

שטח מבני הציבור כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה בשימושים המותרים. באזור זה יותר בניינים ושימושים המיועדים לשרות הקהילה כמו : מבני מנהל, מבני בריאות, דת, מבני חינוך ותרבות, מתקני ספורט לילדים ונוער, שטחים פתוחים, מקלטים ומרחבים מוגנים, דרכי גישה וחניות. מבני הציבור מחולקים לקבוצות שימוש, עפ"י המצוין בנספח למבני הציבור : מבני דת, מוסדות חינוך ומבנים לשירות הקהילה (בריאות, מנהלה, חברה). שימוש של כל מבנה ציבור נקבע עפ"י תשריט למבני ציבור המהווה נספח מחייב לתוכנית זו. למרות הקבוע בנספח הנ"ל יהיה בסמכות הוועדה המקומית ובהמלצת המועצה המרחבית להחליט ולאשר שינוי שימוש לשטח למבנה ציבור.

כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש. קבלת היתר בניה למבני ציבור, תותנה בהבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

## ה. מגורים ומסחר :

יותר להקים מבני מגורים כמו במגורים א', יותר להשתמש בקומת הקרקע לשימושים מסחריים קמעונאיים וסיטונאיים וכן חדרי אירוח. סה"כ השטח למסחר לא יעלה על 50% מכלל השטח המותר לבניה. תחנת תדלוק ושרותי דרך יותרו בכפוף לאישור תוכנית מפורטת כנדרש בתיקון 4 לתמ"א 18.

## ו. אזור ציבורי פתוח :

ישמש לשטח גינון וטיפול הסביבה. בשטח זה תיאסר הבניה למעט מקלטים, מתקני ספורט ומשחקים לילדים ונוער ומתקנים הנדסיים כולל מתקן טרנספורמציה. יותר להעביר ביעוד קרקע זה תשתיות כמו : חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז כולל דרכי גישה המשרתות אותם. הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.



ז. מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים:

יותר להקים במשולב מבני ציבור כמו בסעיף ד' לעיל משולב בשטחים פתוחים כמו: גני משחקים, רחבות, חורשות, שבילים.

ח. בית עלמין:

מיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שרות לצרכי בית העלמין, לדרכים וחניה, וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19. לאזור המיועד לבית עלמין, יוגש תכנון מפורט (בנוי) במסגרת תוכנית מפורטת בכפוף להוראות תמ"א/19 לסעיף 3.2. תכנית הבינוי תכלול: דרך גישה, חניה, אזור קבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גנון, חיץ בצורת שדרה ו / או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר בניה יצוינו תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה, חניה.

ט. חקלאי:

שטח המיועד לפעילות חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק ועפ"י הוראות תוכנית ג/6540.

י. מתקן הנדסי:

שטח המיועד להצבת/ הקמת מתקנים הנדסיים כהגדרתם בחוק. היתר בניה יינתן באישור: הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

יא. יער עפ"י תמ"א 22:

יער נטע אדם קיים. בכפוף להוראות תמ"א/22.

יב. דרכים וחניות:

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

1. דרך משולבת - רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על עדכוניהם מעת לעת.
2. עורק מעבר - תוואי מעבר להולכי רגל, רכב חירום ונגישות למגרשים גובלים.
3. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות.
4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש קירות תומכים או מסלעות או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.
5. השטח המיועד בתוכנית לחניה ישמש כחניה מרכזית לרכב ציבורי, משאיות ואורחים.

יג. מוסד דתי:

ישמש להקמת מבני דת - מבנה תפילה והשירותים הנלווים אליו.

יד. תחנת מעבר לפסולת יבשה:

שטח המיועד כמקום לריכוז פסולת גושית כמו: גזם, גרוטאות וכו'. הפסולת שתרכוז במקום זה תסולק לאתר טיפול אזורי. תיאסר הקמת מבנים מכל סוג שהוא (קבועים ו/או יבילים). יותר להקים משטח לריכוז פסולת, גדר שתקיף את השטח, שער כניסה. הטיפול בריכוז ופינוי הפסולת יהיה בסמכות ואחריות המועצה המרחבית אל-בטוף.

### 3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון והיתרים השנ"ב 1992)

#### לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחידות מגורש	מספר יחידות דיוור לדונם (5)	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין		גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	מס' קומות	לכיסוי הקרקע (תכניות)	שטח שרת	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הבניה	מעל המפלס הבניה (1)	קדמי	אחורי			צדדי
2	4	14	4	40	50	90		140	כמסומן בתשריט	3	3	0.40	מגורים א'
2	4	14	4	50	30	90		120	כמסומן בתשריט	4	3	0.4	מגורים ב'
2	5	14	4	60	40	90		130	כמסומן בתשריט	4	3	0.5	מגורים ג'
		9	3	40	10	40		50	כמסומן בתשריט	5	5	0.5	מבני ציבור
		3	1	130 מ"ר	30 מ"ר	100 מ"ר			בתשריט	3	3		בית עלמין
4	4	14	4	40	25	90		115	כמסומן בתשריט	3	3	0.5	מגורים ומסחר
		9	3	40	10	40		50	כמסומן בתשריט	3	3	0.5	מבני ציבור ושצ"פ
		9	3	60	10	50		60	כמסומן בתשריט	3	3	0.5	מוסד דת
		6		10	10			10	כמסומן בתשריט	3	3	0.5	מתקן הנדסי

(1) בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה, כל עוד סה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

(2) אפשרי קו בנין צדדי בין 2 המגרשים 0 מ' בהסכמת שני בעלי הזכויות בקרקע ובתנאי שקו הבנין השני יהיה 5 מ' לפחות או כפי שיאושר ע"פ תכנית בינוי.

(3) אפשרות לבניה מדורגת בת מקסימום 4 קומות מעל קומת המסד. במגרשים מעל הכביש ניתן לבנות 4 קומות מעל קומת המסד עפ"י נספח בינוי. במגרשים מתחת לכביש ניתן לבנות סה"כ 4 קומות מעל קומת מסד עפ"י נספח בינוי. קומת המסד תשמש לחניית ומחסנים.

(4) או כפי שקיים.

(5) במגרש שגודלו מעל גודל מינימאלי יותר לבנות עד 6 יחיד ובמגבלות אחוזי הבניה המצויינים בטבלה.

(6) גובה קומה מסחרית (מסד) עד 4.5 מ'.

\* גובה מבנה מקסימאלי יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. הוראות למתחמים :

תוכנית המתאר מחולקת ל- 14 מתחמי תכנון, המסומנים בתשריט. הועדה המקומית רשאית לשנות את גבולות המתחמים במידה ונמצאה לכך הצדקה תכנונית. כל בקשה להיתר בניה תיבחן לאור ההוראות המפורטות להלן ביחס לכל מתחם.

מתחמים מס' ע-1.1 ו-ע-1א-

כלול בתוכנית ג/ 3800 המאושרת ומיועד למגורים א' ו-ב', מרבית השטח המיועד לבניה ממומש. לשטח המיועד למגורים א' יוכן תשריט חלוקה למגרשים ודרכי גישה.

מתחם מס' ע-2 -

כולל מגורים מתוקף תוכנית ג/ 3800 וכמעט כולו מבונה. כל בקשה במגורים א' להיתר בניה במתחם זה תותר רק לאחר התווית דרכי גישה והצגת חלוקה למגרשים.

מתחם מס' ע-3 -

חלקו של השטח ביעוד מגורים ב' עפ"י ג/ 3800 וחלקו מגורים א'. בקשות להיתרי בניה תותרנה רק לאחר אישור וביצוע התשתיות, ועריכת תוכנית מדידה שתציג חלוקה למגרשים ודרכי גישה.

מתחמים מס': ע-4, ע-4א', ע-4ב', ע-5, ע-5א' ו-ע-6-

לכל אחד מהמתחמים תוכן תוכנית תשתיות מפורטת שתציג את אפשרויות מיקום המבנים בהתייחס לטופוגרפיה ואפשרויות הנגישות, חלוקה למגרשים ודרכי גישה. לשטחים המיועדים למבני ציבור ושצ"פ תוכן תוכנית בינוי מחייבת.

מתחמים מס' ע-7 ו-ע-7א'-

מתחם מבני ציבור. תוכן תוכנית בינוי כוללת כולל פיתוח סביבתי, תשתיות והצבת מבנים שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהייה בסיס להיתרים.

מתחם מס' ע-8 -

לפי תוכנית ג/ 3800 השטח חקלאי. בתוכנית זו חלק המתחם מיועד למגורים. מתחם זה יתוכנן בשלמותו, תוך התייחסות לבעלויות על הקרקע, התווית תשתיות ופיתוח סביבתי, חלוקה למגרשים ודרכי גישה.

מתחם מס' ע-8א'-

מיועד למגורים משולב במסחר. טרם הוצאת היתר בניה במתחם, תאושר תכנית איחוד וחלוקה מחדש לכלל המתחם בה יקבעו גבולות המגרשים, דרכים ושבילי גישה ומעבר. תוכן תוכנית בינוי כללית, מנחה, שתכלול את הצבת המבנים, פיתוח השטח וחניית.

מתחם מס' ע-8ב'-

יוכן תשריט חלוקה שיציין גבולות מגרשים בכפוף לטבלה 3.2.

מתחמים מס': ע-9, ע-10, ע-11, ע-12 ו-ע-12א' -

מיועדים בעיקרם למגורים ג'. השטח יפותח רק אחרי אישור תשריט חלוקה למגרשים והכנת תוכניות: בינוי כוללת לתשתיות, תוכנית בינוי שתפרט חלוקה למגרשי בניה ופיתוחם, הוראות בניה בהתייחס לטופוגרפיה, לשטחים המיועדים למבני ציבור ושצ"פ תוכן תוכנית בינוי מחייבת. היתר בניה יותנה בגמר עבודות התשתית והפיתוח.

מתחם מס' ע-11א' - המתחם מיועד בעקרון למבני ציבור. תוכן תוכנית בינוי מנחה להצבת המבנים ופיתוח השטח.

מתחם מס' ע-13 - מיועד למגורים אי יוכן תשריט חלוקה שיקבע את גבולות המגרשים בכפוף לטבלה 3.2 בתוכנית זו.

מתחם מס' ע-13א' - מיועד לבית עלמין, חניה ותחנת מעבר לפסולת יבשה. לבית העלמין תוכן תוכנית עפ"י הוראות ובכפוף לתמ"א/19.

מתחם מס' ע-14 - חקלאי.

## ב. הוראות ארכיטקטוניות:

### 1. מגורים:

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחויב באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

### 2. גגות:

גגות הבתים יהיו שטוחים או משופעים. גגות משופעים יחופו ברעפים. בגגות שטוחים יותר לרצף את משטח הגג ולהקים מעקה שגובהו לא יעלה על 1.10 מ'. במבנים הכוללים יותר מיחידת דיור אחת, כל תוספת ו / או שינוי ביחיד בודדת יחייב התייחסות ארכיטקטונית לכלל המבנה. כל פרטי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

### 3. מבנה עזר:

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי - 0 ובחזית האחורית של המגרש. בכל מקרה לא יוקם מחסן בחזית הקדמית. בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח למבנה עזר יחשב ע"ח שטחי השירות עפ"י תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים, 1997 התשנ"ז.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה העזר יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

### 4. חניה:

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה מקורה יחשב ע"ח שטחי השירות עפ"י תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים, 1997 התשנ"ז.

5. גדרות:

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור - חזית קדמית, יהיו מחומרים המיועדים לכך. בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ' . גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימאלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

6. מתקני אשפה:

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

7. מיכלי דלק וארובות:

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

8. דודי שמש:

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

9. מתקני חצר:

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כגון: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים:  
\* המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כגון בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.  
\* המתקנים יהיו ללא גג.  
\* תותר הקמת פרגולה. שטח הפרגולה יחשב כשטח שירות בהתאם למפורט בתקנות התכנון והבניה תיקון 1997 התשנ"ז - חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים.

10. מבני ציבור, מבני ציבור ושצ"פ, מבנה דת:

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימאלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/או בחומרים אחרים המיועדים למבנים אלו לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואים וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מוניים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. תשתיות1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

3.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ולמערכת הביוב האזורית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.2 לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים אלא לאחר שיתמלאו התנאים הבאים :

▪ אישור תוכנית כללית לביוב תואמת את תוכנית המתאר המוצעת לישוב (אחרי שתתקן כפי שאמור בסעיף 3.1 לעיל).

▪ השלמת ביצוע מערכת הולכה ראשית מאזור הבניה עד לתחנת שאיבה ראשית של הישוב.

3.3 כל קווי הביוב יבוצעו עפ"י תוכנית בינוי מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4 תנאים למתן היתר בניה בשטחים הנמצאים ברדיוס ב' מפורטים בסעיף ג' 14 להלן.

4. חשמל :איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 בקו מתח גובה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גובה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גובה 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 המינימאליים המותרים.

4.2 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.

4.3 המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.4 קווי החשמל בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים ו/ או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל יעשה עפ"י דין ועפ"י תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח - 1998.

4.5 תחנות טרנספורמציה - תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, בשטח התוכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח, יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד, הכל בתאום

משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ו**באישורו**. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. גישה לתחנה תהייה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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.

ד. הוראות כלליות :

1. איתוד וחלוקה :

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, ובכפוף להוראות הסעיפים : 121, 122 לחוק התו"ב.

1.4 כל בקשה להיתר בניה במגרש/חלקה בגודל המאפשר הקמת יותר ממבנה מגורים אחד, תהיה חייבת בתשריט חלוקה של המגרש/חלקה עפ"י התנאים הרשומים בטבלת הזכויות וההגבלות (סעיף 3.2). בכל צורת חלוקה חובה להקצות דרך גישה/זכות מעבר למגרש שאינו נשען על דרך סטטוטורית עפ"י תוכנית זו.

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י הסעיפים : 188, 189, 190 וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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

3. רישום :

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התו"ב.

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק בכוח תוכנית מאושרת קודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו, לפי שקול דעת הועדה המקומית. במקרה של תוספת קומה בקו אפס או בקרבת גבול המגרש יש ליידע את השכנים ולפרסם ע"פ סעיף 149 לחוק. ועדה מקומית רשאית שלא לאשר תוספת קומות בקונטור מבנה קיים אם לדעת מהנדס הועדה תוספת זו יש בה מן הפגיעה במקרקעין סמוכים או באיכות חיי השכנים.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' סעיף 180 (2) לחוק התכנון והבניה, למשך זמן קיומו היעיל והבטיחותי של הבניין, מבחינה כלכלית וכמקור הכנסה.

5. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. צווי הריסה יוצאו ע"י ועדה מקומית למבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. תנאים לקבלת היתרי בניה בתחום רדיוס תמגן מקידוח מי-השתיה:

א. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת למבנה קיים בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתייה, אלא לאחר הסדרת מערכת ביוב בתוכו עפ"י תכנית מאושרת ולשביעות רצון של משרד הבריאות.

ב. כל הבקשות למתן היתרי בניה בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתייה יועברו לאישור משרד הבריאות

ג. כל קווי הביוב המוגנים, שהינם: כל הקווים בתחום רדיוס מגן ב', וקווי הביוב הראשיים ברדיוס מגן ג' יבוצעו בנוכחות מפקח צמוד שזהותו תיקבע ע"י המינהל לפיתוח תשתיות

ד. ביוב בהסכמת משרד הבריאות. אישור של המפקח בדבר השלמת ביצוע העבודה עפ"י תכנית מאושרת, יהיה תנאי לכיסוי החפירות ותשלום עבור ביצוע העבודה.

ה. התנאי להפעלת קווי ביוב ברדיוס מגן ב' של הקידוח – אישור תקינותה של בדיקת האטימות תיעשה ע"י חברה מוסמכת. תבוצע בדיקה טלוויזיונית ע"י חברה מוסמכת של כל קווי הביוב ברדיוס מגן ב' ושל קווי הביוב הראשיים ברדיוס מגן ג' פעם אחת בשלוש שנים (באישור משרד הבריאות – פעם בחמש שנים), ממצאי הבדיקה יועברו לאלתר לידיעת משרד הבריאות וחברת "מקורות". הרשות המקומית תפעל לתיקון כל הליקויים שיתגלו בבדיקה לאלתר.



8. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

9. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.  
כל בקשה להיתר בניה תחויב בסימון מקום חניה בתוך המגרש ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

10. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10.1 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 24072/0 רומאנה, 24551/0 "יעזיר" י"פ: 4888 עמ' 3783 מיום: 1/06/2000, 20619/0 "רמנה" י"פ: 4889 עמ' 3822 מיום: 5/06/2000, 36010/0 "יעזיר (צפון)" י"פ: 5410 עמ' 3169 מיום 28/06/2005, לא פורסם 36013/0 רמנה (מזרח), 36008/0 עזריר (מערב), 36757/0 "עזיר (צפון-מערב)" י"פ: 5529 עמ' 3250 מיום: 22/5/2006 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.

10.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

10.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.

10.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

10.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

11. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

12. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

13. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

## 14. העתקת עציים :

עציים מוגנים שיעקרו בעת הביצוע יועתקו למקומות חלופיים בהסכמה ותאום עם קק"ל.

## ה. מימוש התכנית :

## 1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית אל-בטוף. הביצוע יהיה עפ"י מתחמים המצוינים בנספח המהווה חלק מתוכנית זו. במתחמים החלים על שטחים שעיקר ייעודם מגורים א, ב, יחויב היתר הבנייה בהתייחסות סביבתית : נגישות, תשתיות. במתחמים החלים על שטחים שעיקר ייעודם מגורים ג', הביצוע יהיה עפ"י תכנון תשתיות לכל המתחם, כלומר, ביצוע המתחם יתאפשר רק לאחר שתבוצענה התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המועצה המרחבית. ביצוע מתחם שני, יותנה בסיום שני שליש מביצוע המתחם הראשון. במתחמים בהם ייעוד הקרקע כולל מגורים ומסחר, כל בקשה להיתר בנייה תחויב בהתייחסות סביבתית : נגישות, תשתיות, חניה, תנאי איכות הסביבה, סידורים לנכים.

## 2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## ו. חתימות :

מועצה אזורית אל-בטוף  
מجلس إقليمي البطوف

מוטי לביא  
אדריכל ומתכנן ערים  
רשיון מס' 28133  
מנהל הכוונה

יזם ומגיש התכנית :

עורך התכנית בע"מ

עורך התכנית :

הועדה המחוזית :

## נספח שטחים למבני ציבור

השטחים המיועדים למבני ציבור, מיועדים לתת מענה למבנים לשירות הציבור: מבני דת, מבני חינוך ומבני שירותים קהילתיים.

השטחים למבני הציבור המופיעים בנספח זה, מאפשרים הקמת המבנה (עפ"י שימוש) ופיתוח השטח שמסביבו לשטח פתוח לרווחת הציבור (ההנחה ששטח פתוח צמוד למבנה ציבור יפותח ויתחזק ברמה סבירה).

מבני הציבור שיוקמו, ימוקמו בתחום המגרש/חלקה כך שיוותר שטח פתוח בעל משמעות ובר מימוש כשטח פתוח – ציבורי.

בקשה להיתר בניה תבחן את מיקום המבנה במגרש/חלקה, את דרך הגישה, סידורים לנכים. אחוזי הבנייה למבני ציבור ושטח התכסות למבנים אלה, יחושבו עפ"י הטבלה המפורטת בנספח זה ועפ"י טבלת הזכויות וההגבלות (סעיף 3.2 בתקנון).

## טבלת שטחי ציבור - מוצעים כולל זכויות בניה

האתר	מתחם	שטח האתר	שימוש מוצע	מקסימום מ"ר בנויים
1	7	3.7	מבני ציבור - אפשרות לבית מועצה	2000 מ"ר
2		26.7	מרכז חינוך הכולל בייס יסודי, חטיבת ביניים, גני ילדים, מתנ"ס, מרכז ספורט-אולם ומגרשי משחק.	10,000 מ"ר
3	6	2.5	שצ"פ ורזרבה ישובית למבני ציבור	600 מ"ר
4	5	1.6	מסגד	750 מ"ר 50%
5	10	3.2	ריכוז גני ילדים/מעון יום כולל שצ"פ	600 מ"ר
6	5 א'	2.8	ריכוז גני ילדים/מעון יום כולל שצ"פ	600 מ"ר
7	10 א'	3.0	גני ילדים כולל שצ"פ	400 מ"ר
8	4	1.5	שצ"פ ורזרבה ישובית למבני ציבור	500 מ"ר
9	11 א'	14.0	בייס יסודי כולל מרכז קהילתי - שכונתי, כולל מרכז גני ילדים	4,000 מ"ר
10	1	2.4	מרפאה / שצ"פ	500 מ"ר
11	3	1.2	גן ילדים	300 מ"ר
12	8 ב'	3.5	גן ילדים/מעון יום כולל שצ"פ	600 מ"ר
13	2	1.4	מסגד	700 מ"ר 50%
14	12	1.4	גן ילדים	400 מ"ר
15	12 א'	4.5	ריכוז גני ילדים ומעונות יום, אפשרות למבנה ציבורי נוסף כולל שצ"פ	1000 מ"ר

סה"כ כ- 72.0 דונם

לא כולל שטחי ציבור פתוחים שאינם צמודים למבני ציבור : גנים ציבוריים קטנים, שטחים פתוחים בשולי בניה ובשטחים המשופעים.