

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: הגלבו

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית גלבו

שם ישוב: נעורה (זועבייה)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מספר ג/ 14131 נעורה, המהווה שינוי והרחבה לתוכנית מתאר ג/ 6469 בתוקף, לתוכנית ג/ 6869 בתוקף, לתוכנית ג/ 8227 בתוקף, ולתוכנית ג/ 11069 בתוקף.

1.2 מקום התוכנית:

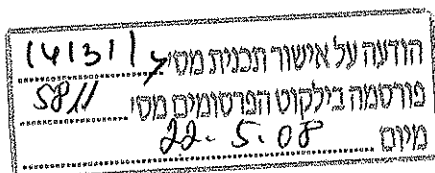
בישוב נעורה (זועבייה)



נ.צ. מרכזי	מזרח: 724.500	צפון: 237.500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17051	בשלמות	
17052	בשלמות	
17053	בשלמות	
17054	בשלמות	
17055	בשלמות	
17056	-	4-2
17057	-	1
17058	3	6-4, 2, 1
17059	-	1
17060	3-5, 1	6, 2
17061	7	6-1
17062	-	4, 3, 1
17072	בשלמות	
17073	בשלמות	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית: 972.00 דונם מדוד באמצעות מחשב.



1.4 בעלי עניין:

מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית טל' 04-6558211 פקס: 04-6560521 ופרטיים	בעל הקרקע
משרד ראש הממשלה ומשרד הפנים בשיתוף עם מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית טל' 04-6558211 פקס: 04-6560521	היוזם והמגיש
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מועצה אזורית גלבע, ד.ג. גלבע טל' 04-6533233 פקס: 04-6531451	בשיתוף עם
רזיה גלבע, אדריכלית, מס' רשיון 87106 קיבוץ אדמית ד.ג. גליל מערבי 22875 טל' פקס: 04-9806913	עורך התכנית

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי פתוח, הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. גבול התכנית מהווה שינוי לגבול שטח ישוב בת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח ישוב

ת.מ.מ. 2 / 9: התוכנית מוסיפה 37% לשטח הפיתוח של הישוב שהוגדר בת.מ.מ.

תוכנית אב: התוכנית תואמת לתוכנית האב נעורה (המאושרת בוועדה המחוזית).

תכנית אב/מתאר מוא"ז גלבע: התכנית תואמת לתכנית זאת

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/6469 ולתכנית ג/6869 מאושרות.

תוכניות מפורטות מקומיות: התכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/8227 מאושרת ו- ג/11069 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 16 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:5000, 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וניקוז כבישים בקני"מ 1:2500 - מסמך מנחה.
- ד. נספח נופי - מסמך מנחה.
- ה. נספח מים - מסמך מנחה.
- ו. נספח ביוב - מסמך מנחה.
- ז. נספח איכות סביבה - מסמך מנחה.
- ח. נספח ניקוז - מניעת הצפות - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
הכנה	אוקטובר 2002
עדכון 1	דצמבר 2002
עדכון 2	ינואר 2003
עדכון 3	יולי 2003
עדכון 4	יולי 2005
עדכון 5	אוגוסט 2005
עדכון 6	ספטמבר 2005
עדכון 7	נובמבר 2005
עדכון 8	ינואר 2006 להפקדה
עדכון 9	אוקטובר 2006

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

סימון	באור
1. קו אדום דק מקוטע עם נקודה	תיקון 9 לתמ"מ 2 – קווי חשמל
2. שטח מותחם בקו כתום עבה	תיקון 9 לתמ"מ 2 – שטח ישוב כפרי
3. קו עבה בחום	תיקון 9 לתמ"מ 2 – כבישים קיימים ומוצעים
4. שטח תחום בקו ירוק עבה	תמ"א 8 – שמורת נוף
5. משבצות אלכסוניות בירוק בהיר	תמ"א 22 – יער נטע אדם קיים
6. משבצות בירוק כהה	שמורת יער לפי פקודת היערות
7. ללא צביעה - כל השטח	תמ"א 31 : יעודי קרקע - שטח נוף כפרי/פתוח
8. קווים אנכיים דקים בטורקיז	תמ"א 31 : הנחיות סביבתיות – שטח משאבי טבע
9. פסים אלכסוניים (מימין לשמאל) בירוק בהיר	תמ"א 35 – מרקם שמור משולב
10. פסים אלכסוניים (משמאל לימין) בירוק בהיר	תמ"א 35 – מרקם כפרי
11. קו אפור כהה מקוטע	תמ"א 37 – צנרת גז
12. פסים אלכסוניים מימין לשמאל בירוק זית	שטח חקלאי
13. פסים אלכסוניים משמאל לימין בירוק כהה	משק חי
14. צהוב בהיר	מגורים א' קיים
15. כתום	מגורים א' מוצע
16. חום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
17. פסים אלכסוניים בחום וירוק מותחם בחום כהה	מבני ציבור משולבים בשצי"פ
18. פסים אלכסוניים בכתום וחום	מרכז אזרחי
19. סגול בהיר	שטח בתי מלאכה

סימון	באור
20. פסים אלכסוניים בצהוב וסגול	תעסוקה/מגורים
21. ירוק מותחם בקו חום כהה	שטח לספורט
22. ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
23. ירוק בהיר תחום בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
24. צהוב עם משבצות בירוק	בית קברות קיים
25. צהוב עם משבצות בירוק בקו מקוטע	בית קברות מוצע
26. פסים אלכסוניים באפור וכתום	מרכז מסחרי ומגורים
27. צהוב עם קווים אלכסוניים דקים באדום	מתקן הנדסי
28. פסים אלכסוניים באפור וירוק	שטח לנב"ט משולב במסחר
29. אפור מותחם בקו אדום	תחנת תדלוק ושרותי דרך
30. תכלת	רצועת נחל
31. חום בהיר	דרך קיימת /או מאושרת
32. אדום בהיר	דרך מוצעת /או הרחבת דרך
33. אדום בהיר עם משבצות בקו שחור	חניה מוצעת
34. פסים אלכסוניים בירוק בהיר ואדום	דרך גישה
35. פסים בירוק בהיר וחום	דרך חקלאית
36. ירוק כהה	דרך להולכי רגל
37. קווים אלכסוניים דקים באדום	דרך לביטול
38. תיחום בקו צהוב	מבנה להריסה/העברה
39. קו כחול עבה	גבול תוכנית מוצעת
40. קו כחול עבה מקוטע	גבול תוכנית מאושרת/מופקדת
41. קו שחור עבה מקוטע	אתר עתיקות
42. קו אדום עבה מקוטע עם נקודה	שלביות ביצוע
43. קו עבה מקוטע בירוק כהה	גבול רצועת ניקוז
44. קו דק עם משולשים בשחור	גבול גוש
45. קו דק ירוק ומספר בירוק בציזו	גבול חלקה ומספרה
46. קו דק אדום מקוטע עם נקודה	קו חשמל מתח גבוה
47. ספרה ברביע עליון בעיגול ספרה ברביע צדדי בעיגול ספרה ברביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו הבניין כלפי הדרך(*) רוחב הדרך

(*) קו בניין מכביש אזורי מסי 716 נמדד מציר רצועת הדרך
קו בניין מדרכים מקומיות נמדד מגבול הדרך

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח, ד'	% משטח התכנית	שטח, ד'	% משטח התכנית	
1.78	0.18	411.91	42.38	אזור חקלאי
90.25	9.29	-	-	משק חי
372.73	38.35	377.21	38.81	אזור מגורים א' קיים
188.19	19.36	-	-	אזור מגורים א' מוצע
6.08	0.63	26.15	2.69	שטח למבני ציבור
29.29	3.01	-	-	מבני ציבור משולבים בשצ"פ
-	-	1.89	0.19	מרכז אזרחי
-	-	8.50	0.87	שטח בתי מלאכה
7.77	0.80	-	-	שטח תעסוקה משולב במגורים
12.29	1.26	9.17	0.94	שטח ספורט
39.96	4.11	3.12	0.32	שטח ציבורי פתוח
3.32	0.34	-	-	שטח פרטי פתוח
7.08	0.73	7.19	0.74	בית קברות קיים
2.40	0.25	-	-	בית קברות מוצע
6.98	0.72	6.98	0.72	מרכז מסחרי ומגורים
2.14	0.22	-	-	מתקנים הנדסיים
8.26	0.85	-	-	שטח נב"ט משולב במסחר
3.26	0.34	-	-	רצועת נחל
92.81	9.55	103.94	10.69	דרך קיימת ו/או מאושרת
75.26	7.74	-	-	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
1.64	0.17	-	-	חניה מוצעת
15.81	1.62	15.94	1.64	דרך גישה
3.82	0.39	-	-	דרך חקלאית
0.88	0.09	-	-	דרך להולכי רגל
972.00	100%	972.00	100%	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. הכנת תכנית מתאר חדשה לשוב הכוללת הרחבת הישוב ע"י תוספת שטחים שיעודם מגורים, שטחים ציבוריים ואחרים באמצעות שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעודים אלו, בהתאם לתכנית אב מאושרת.
- ב. הסדרת מצב קיים בתחום תכנית מאושרת, עריכת שינויים בתחום התכנית המאושרת לצורך הסדרת התנועה בישוב ותוספת לצרכי ציבור, בהתאם לתכנית אב מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים, לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטח למשק חי, למתקנים הנדסיים, לחנייה ציבורית, לספורט, להרחבת שטח בית עלמין, לשטח נבי"ט משולב במסחר ולמשק חי; שינוי יעוד משטח למרכז אזרחי לשטח ציבורי פתוח בהתאם למצב קיים; שינוי יעוד משטח לספורט ושטח למבני ציבור לשטח למבני ציבור משולבים בשצ"פ; שינוי יעוד משטח בתי מלאכה לשטח תעסוקה משולב במגורים, שינוי יעוד משטח בית עלמין לשטח מגורים, שינוי יעוד מדרך גישה למגורים, ושינוי יעוד ממגורים א' קיים לדרך גישה.

ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

ג. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, ותנאים למתן היתרי בניה.

ד. קביעת הוראות להכנת תכניות חלוקה למגרשים.

ה. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

ו. קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מבונה מירבי (עיקרי + שרות) במ"ר	מס' יח"ד מירבי	סה"כ מס' יח"ד מירבי קיים עפ"י תכנית בתוקף	תוספת יח"ד מירבית מוצעת	סה"כ יח"ד מירבי קיים + (מוצע)
מגורים א' קיים 372.73 ד'	סה"כ שטח מבונה (עיקרי + שרות) לא יעלה על 536,731.2 מ"ר	(לפי 10 יח"ד לדי' 3727 יח"ד	52+3727=3779 יח"ד		3779 + 784 = 4563
מגורים / מסחר קיים 6.98 ד'	סה"כ שטח מבונה (עיקרי + שרות) למגורים לא יעלה על 8236.4 מ"ר סה"כ שטח מבונה (עיקרי + שרות) למסחר לא יעלה על 2512.8 מ"ר	(לפי 7.5 יח"ד לדי' 52 יח"ד			
מגורים א' מוצע 188.19 ד'	סה"כ שטח מבונה (עיקרי + שרות) לא יעלה על 291,694.5 מ"ר	(לפי 4 יח"ד לדי' 753 יח"ד		+ 753 784=31	
מגורים / תעסוקה 7.77 ד'	סה"כ שטח מבונה (עיקרי + שרות) למגורים לא יעלה על 8,391.6 מ"ר סה"כ שטח מבונה (עיקרי + שרות) לתעסוקה לא יעלה על 2,797.2 מ"ר	(לפי 4 יח"ד לדי' 31 יח"ד			
שטח נב"ט משולב במסחר	סה"כ שטח מבונה (עיקרי + שרות) לא יעלה על 120 מ"ר	-			
מתקן הנדסי	לפי תכנית מאושרת ע"י מהנדס הוועדה המקומית	-			

			-	סה"כ שטח מבונה (עיקרי + שרות) לא יעלה על 42,444 מ"ר	שטח למבני ציבור ומבני ציבור משולבים בשצ"פ
			-	סה"כ שטח מבונה (עיקרי + שרות) לא יעלה על 3072.5 מ"ר	שטח ספורט

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. שטח לחקלאות: באזור חקלאות יותרו התכליות והשימושים לפי התוספת הראשונה לחוק ולפי תכנית ג/6540 וכל תכנית שתחליף אותה בנושא זה.

כל היתר בניה בתחום השטח יינתן רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת נציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון.

ב. שטח למגורים (מגורים א'):

1. אזור מגורים א' קיים - ישמש לבניית בניני מגורים בהתאם להוראות תכנית מתאר ג/6469 והוראות פרק מס' 3 להלן.
התכליות המותרות (בהתאם לתכנית מס' ג/6469):

1. בתי מגורים
2. מועדונים פרטיים וחברתיים
3. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
5. מוסכים פרטיים ומשותפים לחניית רכב או מכונה חקלאית
6. חנויות מזון וקיוסקים
7. מספרות ומכוני יופי

השימושים הנוספים שאינם מגורים, יהיו בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי או יוצרים בעיה תחבורתית, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה וגורמים המוסמכים לכך.

2. אזור מגורים א' מוצע - ישמש לבניית בתי מגורים בהתאם להוראות להלן, השימוש העיקרי למגורים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.

התכליות המותרות :

1. בתי מגורים
2. גני ילדים, פעוטונים, מעונות יום, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה
3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
4. מבנים לחניית רכב או מכונה חקלאית, בהתאם להוראות פרק 3 להלן, סעי' 3.3 ג' 8.
5. חנויות מזון וקיוסקים
6. מספרות ומכוני יופי

השימושים הנוספים שאינם מגורים, יהיו בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי או יוצרים בעיה תחבורתית, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה וגורמים המוסמכים לכך. השימושים

שאינם למגורים רצוי שיוגבלו לקומת קרקע, ואם לאו – מותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית.

הוצאת היתר בניה תהיה כפופה לאישור תכנית איחוד וחלוקה.

3.ב שטח מגורים /מסחר – שימוש למגורים /או מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומות עליונות, באזור מרכז הישוב. התכליות המותרות זהות לאזור מגורים א' קיים. תנאי לקבלת היתר בניה למסחר – הסדרת חניות בהתאם לתקן.

4.ב שטח מגורים /תעסוקה - שימוש למגורים /או תעסוקה בקומת קרקע ומגורים בקומות עליונות, באזור הכניסה לישוב. התכליות המותרות זהות לאזור מגורים א' קיים, ובתוספת שימושי מלאכה ותעשייה זעירה בתנאי שאינם מהווים מטריד סביבתי או יוצרים בעיה תחבורתית, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה וגורמים המוסמכים לכך.

ג. שטח למבני ציבור – ישימושי לבניית מבנים לצורכי ציבור, כגון: מבני דת, בריאות, חינוך, גני ילדים; מעונות יום, מועדוני קשישים, מועדוני נוער.

ד. מבני ציבור משולבים בשצ"פ – ישימושי לבניית מבני ציבור ככתוב בסעיף ג' לעיל, במשולב עם שטחים ציבוריים פתוחים כגון גני משחק לילדים ונוער וגנינות נופש ונוי.

ה. שטחים ציבוריים פתוחים – ישימושי כגני משחק לילדים, לצורכי נופש ונוי, וכמו כן להעברת תשתיות. חל איסור בניה בשטחים אלו, למעט תחנות טרנספורמציה ומקלטים ציבוריים. תאסר כל בניה בתחום קו בנין 40 מ' מציד דרך 716.

ו. שטח לדרכים (כולל דרכי גישה) – מוצעות וקיימות - ישימושי לכבישים, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה.

ז. שטח לדרך להולכי רגל – ישימושי לשבילים להולכי רגל, מסלולי אופנים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה. לא יותר מעבר כלי רכב למעט רכב שרות וחרום.

ח. מתקן הנדסי – ישימושי להקמת מתקנים הנדסיים שהם בריכת אגירה למים 300 מ"ק, כמסומן בתשריט ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ושטח למרכז פינוי פסולת גושית (מפג"ש) - ישימושי להקמת מרכז פינוי לפסולת גושית ומיחזור אשפה, עפ"י תכנית בינוי ונספח נופי שיכללו פתרונות הסתרה נופית, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית, ועפ"י הנחיות נספחי איכות הסביבה ונוף להלן. הפעלת האתר מותנית באישור תכנית לביצוע ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ט. שטח לספורט – ישימושי להקמת מגרשי ספורט כגון: כדורגל, קטרגל, כדורסל, טניס, ומבנים לצורך פעילות זאת, בריכת שחייה מקורה, קאנטרי קלאב, אולם ספורט, גן/אולם ארועים, מזנון ומסעדה, בהתאם להוראות להלן ועפ"י תכנית בינוי הכוללת נספח נופי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.

י. שטח למשק חי – ישימושי להקמת ריכוזי מבנים לשימושים חקלאיים, אשר יוגדרו במסגרת תכנית מפורטת לכל שטח המתחם, הכוללת נספח נופי, שתאושר ע"י הוועדה המקומית והמחוזית, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

כל היתר בניה בתחום השטח יינתן רק לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת נציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון.

- יא. שטח לחניה ציבורית** - ישמש להקמת חניון לרכב כבד באזור הכניסה הצפונית לשוב, החניה תהייה מגוננת, בהתאם להוראות נספח נופי לחלן, ועפ"י תכנית נופית מאושרת ע"י הוועדה המקומית.
- יב. שטח בתי עלמין** (קיים ומוצע) - ישמש כבית עלמין קיים והרחבת בית עלמין, ויותר בו התכליות הבאות: חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גיטון, שבילים, חניות, ומבנים לצורך פולחן דתי, בהתאם להוראות תמ"א 19.
- יג. שטח לנב"ט משולב במסחר** - ישמש כאזור ל"נופש בחיק הטבע" ולחקלאות תיירותית, להקמת מבני בוך מסורתיים, אשר ישמשו למזנון/מסעדה ופעילויות נופש פעיל, טבונים לאפיית פיתות, שחזור הבאר הישנה, סוכות גפן וכיו"ב. הבניה תהיה בהתאם להוראות לחלן ובהתאם להוראות הנספח הנופי, ועפ"י תכנית בינוי ונספח נופי הכוללת את כל השטח ביעוד זה משני צידי תעלת הניקוז, מאושרת ע"י הוועדה המקומית, ותכנית איחוד וחלוקה מחדש.
- יד. רצועת נחל** - ישמש כאזור להעברת תעלות ניקוז, צנרת ניקוז ו/או כל פתרון הנדסי אחר שידרש ע"י רשות ניקוז. גבול רצועת הניקוז המסומן בקו ירוק מקוטע יהווה קו בנין אם וכאשר המרחק בינו לגבול המגרש גדול מקו הבנין במקום (הגדול מבין שניהם).
- טו. דרך חקלאית** - תשמש כדרך גישה לכלי רכב לצרכים חקלאיים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו חיתורי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור	גודל מגרש מיני, במ"ר	קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שדות	סה"כ	תכנית מרבית	אזורי בנייה מרבית לפגוש		גובה מרב		סה"כ מס' יחיד מרב	מס' יחיד מרב
מגורים אי קיים	400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר	לפי תשריט (7) (1)	3 מ' (1)	3 מ' (1)	144% (5)	0% (5)	30% למסחר 100% למגורים	6% למסחר 8% סה"כ	14%	144%	44%	3 קומות מעל עמודים, 4 קומות ללא עמודים	13 מ' (3)	3727	10 (6)	מס' יחיד מרב
מגורים משולב במסחר	400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר	לפי תשריט (7) (1)	3 מ' (1)	3 מ' (1)	144% (5)	0% (5)	30% למסחר 100% למגורים	6% למסחר 8% סה"כ	14%	144%	44%	4 קומות מגורים כולל קומות מסחר/חינה/ עמודים	13 מ' (3)	52	7.5 (6)	מס' יחיד מרב
מגורים משולב בתעסוקה	400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר	לפי תשריט (7) (1)	3 מ' (1)	3 מ' (1)	144% (5)	0% (5)	30% למסחר 100% למגורים	6% למסחר 8% סה"כ	14%	144%	44%	4 קומות מגורים כולל קומות תעסוקה/חינה/ עמודים	13 מ' (3)	31	4	מס' יחיד מרב
מגורים אי, מגרש	400 מ"ר	לפי תשריט (7) (1)	3 מ' (1)	3 מ' (1)	155% (5)	0% (5)	30% למסחר 100% למגורים	6% למסחר 8% סה"כ	15%	140%	50%	4 קומות כולל קומות חינה (2)	13 מ' (4)	753	4	מס' יחיד מרב
מבני ציבור ומבני ציבור משולבים בשטחים	500 מ"ר	5	5 מ' (1)	5 מ' (1)	120% (5)	0% (5)	100%	20%	120%	50%	50%	3 קומות + מרתף (2)	13 מ' (4)	-	-	מס' יחיד מרב
שטח ספורט	8000 מ"ר	10 מ'	5 מ'	5 מ'	120% (5)	-	100%	20%	120%	120%	25%	1 קומה אחת + גלריה	5 מ'	-	-	מס' יחיד מרב
מתקני תחבורה	1000 מ"ר	5 מ'	5 מ'	5 מ'	125% (5)	0% (5)	20%	5%	25%	25%	1	1 קומה אחת + גלריה	9.5 מ'	-	-	מס' יחיד מרב
בית קברות	לפי תשריט	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית
מגרש חי	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית	לפי תכנית בנייה מאושרת ע"י מהנדס חינוך המקומית
סה"כ מס' יחיד מרב בתכנית:	4563 יחיד	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:	למעט מבנים קיימים:

- תותר קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבנייה המותרים.
- (1) גובה מרב בכל חזק אגב ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה בקומה הממונה מבין השתיים מן הנקודה הממונה ביותר של המבנה.
- (2) גובה מרב כולל קומות מרתף מתחת למפלס 0.00, אשר גובהו יקבע ע"י תכנית בנייה ואו יאשר ע"י מהנדס חינוך המקומית.
- (3) תותר העברת אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור חינוך המקומית.
- (4) לפי תורבות תכנית 6469/ג בתוקף. בכל מקרה של מספר שאינו שלם יעוגל מספר יחידות הדיר המותר כלפי מעלה.
- (5) במידה ולא סומן בתשריט יהיה קו בגין מול חדר 3 מ.
- (6) או גבול רצועת ניקוז – תודול מבין שניים.
- (7)
- (8)

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות: הוראות בניה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמוד:

1. כללי
 - א. הוראות הבניה והפיתוח המפורטות בסעיף זה הן עבור כל היעודים שבתחום התכנית.
 - ב. בנוסף על האמור בסעיף קטן א' לעיל, חלות הוראות בניה מיוחדות למגורים ולמבני ציבור לפי האמור בהוראות תכנית זו.
 - ג. אחסון חומרי בניה יהיה רק בתוך השטחים המיועדים לבניה.
 - ד. סילוק פסולת בניין תיעשה באחריות הקבלן המבצע לאתרים מאושרים.
 - ה. פגיעה בשטחים ציבוריים (כבישים, מדרכות וכו') ובשטחים פרטיים תתוקן ע"י הגורם הפוגע.
2. תכנון ופיתוח המגרש:

לבקשת היתר הבניה יצורפו:

 - א. תכנית בינוי בקני"מ 1:250 או 1:100 אשר תכלול תכנון סכמטי כולל לכל המגרש, המראה את ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש, והשתלבות המבנה המבוקש בתכנון זה.
 - ב. תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100, בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותוחמים, אזורי חניה, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. ינתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ועיצוב.
3. גגות:
 - א. מומלץ כי שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בניינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו.
 - ב. תכנית ריצוף וגישה של גגות אלו תהייה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
 - ג. מומלץ כי בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת יבוצע כיסוי גג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בחיר או בהלבנה.
 - ד. יותרו ארובות לתנורים ואחים בגובה מקסימלי של 1 מ' מעל מעקה/קו רכס גג עליון.
4. חומרים:
 - א. גמר קירות חוץ יהיה בחומרי גמר כדוגמת עץ, אבן או בטיח בגוונים אשר יצוינו בבקשה להיתר בניה. אלמנטים מבטון חשוף או מתכת יהיו מותנים באישור הוועדה המקומית ויצוינו בהיתר הבניה.
 - ב. כל הגדרות וקירות התמך יהיו בחיפוי אבן או טיח.
5. שילוט:

כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר לזיהוי הכתובת.
6. צנרת:
 - א. כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
 - ב. תיאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

7. קווי בניין ומרווחים בין בניינים:

לא תותר חריגה מעבר לקו הבניין המצוין בהוראות התכנית, פרט לחניה כאמור בסעיף 8 בפרק ג' - תשתיות להלן. המרחק המינימלי בין בניינים יהיה 6 מ'.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך, ובהתאם לחוות דעת אגף מוניציפאלי.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 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.
- 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.
 - המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, בהתאם לחוות דעת אגף מוניציפאלי בדבר פינוי אשפה. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו קובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש:

כל גוש, על כל חלקותיו המופיעות בתחום הקו הכחול בלבד, יהווה מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש.

בשטח מגורים א' מוצע ושטח נב"ט / מסחר - הוצאת היתר בניה כפופה לאישור תכנית חלוקה לכל המתחם. במידה וידרשו טבלאות איזון למתחם שלם יוכנו תכניות מפורטות.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

2. הפקעות:

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.

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.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

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 קוי 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.

5. מבנים להריסה:

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

6. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

חניות מקורות יהיו משולבות בתוך הבנין או כחניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי אפס, גובה תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ', ובכל מקרה יחשב שטח חניה מקורה במסגרת שטחי הבניה כשטח שרות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד על קו בניין צדדי 0, בהסכמת השכן, ובתנאי שהקיר המפריד יהיה ללא פתחים, וגג המבנה ינוקז לתחום המגרש המבקש. חניות בלתי מקורות (כולל פרגולות פתוחות), שטחן יחושב בהתאם לחוק התכנון והבניה.

9. עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית**4.1 שלבי ביצוע:**

במתחם גוש 17060: לא ינתנו היתרי בניה ולא יתחילו עבודות עפר ופריצת דרכים בכביש מס' 51 בשלב ב', רק לאחר השלמת ביצוע תשתיות בכביש 56 - בתחום שלב א' במתחם זה. כל שאר השטחים בגושים האחרים הכלולים בתכנית הינם חלק משלב א'.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

יוזם התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית

מוטי לביא
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 38133
שר הטכני

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית
ופרטיים

עורך התכנית:

רזיה גלבע, אדריכלית

רזיה גלבע, אדריכלית
קיבוץ אלמין
ד.ג. גליל מערבי 5/228
טל: 058-808444 פקס: 058-808444-4

T.2.08