

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 06-04-2009
 נ ת ק ג ל
 נצרת עילית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: חבל אשר

תחומי שיפוט מוניציפלי: מטה אשר ואל-מזרעה

תכנית שינוי מתאר

ג/9409-אחוזת מזרעה

אתר בהאי קדוש ומרכז מבקרים

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 9409/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.7.09... לאשר את התכנית
 יוסף ברוך
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית



הודעה על אישור תכנית מק"א/9409
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 596
 מיום 3.6.09

1.1 שם התוכנית: "תכנית שינוי מתאר ג/9409 – אחוזת מזרעה

אתר בהאי קדוש ומרכז מבקרים"

1.2 מקום התוכנית: ממזרח לדרך הארצית מס' 4, בין עכו לנהריה, מצפון לכפר אל-מזרעה ומדרום לקיבוץ עברון.

נ.צ. מרכזי – מזרח: 765.800 צפון: 209.650		
מס. גוש	חלקות	חלקי חלקות
18133		12
18137	4	3, 6, 16, 17, 18, 26, 27, 29, 34
18138	56, 57	55
18144	5, 6, 9, 13, 15, 19, 20	10, 11, 12, 18
19947		13, 18, 24, 25
19951		11

1.3 שטח התוכנית: 164.30 דונם – מדידת השטחים בתכנית נעשתה בשיטת פוליגונים ממוחשבת.

1.4 בעלי העניין

א. בעלי הקרקע:

- הכנס הרוחני הלאומי של הבהאים של ארצות הברית, סניף ישראל, ת.ד. 155, חיפה 31001 - טל: 04 8358178 - פקס: 04 8313356
- מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, ת.ד. 580, נצרת עילית 17000
- בעלים פרטיים

ב. יזם ומגיש התכנית:

- המרכז הבהאי העולמי, ת.ד. 155, חיפה 31001 - טל: 04 8358194 - פקס: 04 8313357

- מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, ת.ד. 580, נצרת עילית 17000

ג. עורכי התוכנית:

- המרכז הבהאי העולמי, המשרד לענייני ישראל, ת.ד. 155, חיפה 31001 טל: 04 8358194 - פקס: 04 8313357
- ד"ר בעז ברקאי – ארכיטקט ומתכנן ערים (מס. רישוי 5548) ברקאי תכנון בע"מ, אינשטיין 78, חיפה 34601 טל: 04 8241618 - פקס: 04 8253328

1.5 יחס לתכניות אחרות

- א. התכנית מהווה שינוי לתכניות:
- מתאר ג/13161 אל-מזרעה
 - מפורטת ג/3853 אל-מזרעה
 - מפורטת ג/3875 עברון
 - מפורטת ג/2315 אל-מזרעה
 - תכנית מחוזית ג/6540 – הנחיות למבנים חקלאיים
- ב. התכנית תואמת את התכניות להלן:
- מפורטת ג/16067 תואמת בתחומי החפיפה.
 - תמ"א 31 בה שטח התכנית מוגדר כ"שטח נוף כפרי פתוח" בתשריט ייעודי הקרקע.
 - ת.מ.מ. 2 (תיקון 9) בה שטח התכנית מוגדר כ"אזור חקלאי כפרי פתוח" לפי תשריט ייעודי הקרקע.
 - תכנית אב מטה אשר ומדיניותה לגבי פיתוח אתרי תיירות ומערכת התחבורה תוך שמירה על שטחים פתוחים.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית

- א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב (להלן: "התקנון")
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 – מסמך מחייב (להלן: "התשריט")
- ג. נספח תנועה בקני"מ 1:1000 – מסמך מנחה (להלן: "נספח התנועה")
- ד. נספח שימור בן 16 עמודים – מסמך מנחה (להלן: "נספח השימור")

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	גירסה	תאריך	גירסה
26.07.2005	עדכון 11	4.07.1996	מקור
13.09.2005	עדכון 12	26.05.2002	עדכון 1
31.10.2005	עדכון 13	08.07.2003	עדכון 2
10.11.2005	עדכון 14	12.08.2003	עדכון 3
22.12.2005	עדכון 15	14.12.2003	עדכון 4
09.03.2006	עדכון 16	24.02.2004	עדכון 5
20.03.2006	עדכון 17	22.07.2004	עדכון 6
3.04.2006	עדכון 18	16.08.2004	עדכון 7
21.09.2008	עדכון 19	23.11.2004	עדכון 8
4.12.2008	עדכון 20	15.03.2005	עדכון 9
9.03.2009	עדכון 21	22.05.2005	עדכון 10

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה. בנוסף, מונחים מיוחדים לתכנית זו יפורשו כלהלן:

- "האחווה" - הבית הקדוש שבו התגורר בהא-אללה, הנביא המייסד של הדת הבהאית, אשר בו נכתבו הכתבים הקדושים, והבניינים והגנים הנלווים לו.
- "אחוזת מזרעה" - הכינוי לאתר כולו, כלומר תחום התכנית, מלבד אזור המגורים והדרכים המשרתות אותו.
- "חאן" - הכינוי למבנה אבן מרובע ישן, המקיף חצר פתוחה והממוקם מערבית ל"אחווה".
- "אמת המים" - הכינוי לתעלת המים העתיקה שהובילה מים ממעינות כברי לעכו החוצה את תחום התכנית.
- "חקלאות מסורתית" - עיבוד חקלאי לא תעשייתי, לגידולים שנתיים ורב שנתיים וכן בוסתנים וחורשות, ללא מבנים לגידול בהמות או בעל חי אחרים וללא חממות, ובדרך כלל בחלקות אדמה קטנות יחסית.
- "מוסדות ציבור מיוחדים" - מוסדות לדת הבהאית.
- "שימור" - מונח כללי לסך כל הפעולות שמטרתן לשמור על מבנה ועל ערכיו התרבותיים.
- "שיחזור" - עבודות המכוונות להביא מבנה או מתקן למצב שאפיין אותו בתקופה מסוימת בעבר ההיסטורי.
- "שיקום" - שיפוץ בנין או מתקן כדי להתאימו לשימוש עכשווי, תוך שימור הפרטים האופייניים המקיימים את ערכו התרבותי.

1.9 באור סימני התשריט

<u>הסימון בתשריט</u>	<u>אזור או סימן</u>
משטח חום בהיר עם מסגרת חומה כהה	מוסדות ציבור מיוחדים / שטח לבנין ציבור
משטח תכלת	שטח ציבורי מיוחד
משטח צהוב בהיר	מגורים א
משטח צהוב בהיר עם קווים שחורים אנכיים	מגורים א' 1
משטח צהוב בהיר עם קווים שחורים אופקים	מגורים א' 2
משטח צהוב בהיר עם קווים שחורים אלכסוניים	מגורים להתחדשות
פסים אלכסוניים צהוב ואפור לסירוגין	אזור תיירות / קיט
משטח אפור עם קווים שחורים ניצבים	מסחר 1
משטח ירוק	שטח ציבורי פתוח
משטח ירוק עם קווים שחורים אלכסוניים	שטח פרטי פתוח
פסים אלכסוניים ירוק ולבן לסירוגין	שטח חקלאי
משטח ירוק עם קווים צהובים אלכסוניים	בית עלמין
משטח קרם עם מסגרת חומה כהה	שטח לתכנון בעתיד
משטח חום מרושת בקווים שחורים בשתי וערב	שטח חניה ציבורית קיימת
משטח אדום מרושת בקווים שחורים בשתי וערב	שטח חניה ציבורית מוצעת
רצועה בחום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
רצועה אדומה	דרך מוצעת/הרחבת דרך
רצועת פסים אלכסוניים ירוק ואדום לסירוגין	דרך משולבת מוצעת
רצועה ירוקה ועליה פסים אלכסוניים כחולים	שביל הולכי רגל
רצועה כחולה/רשת קווים שחורים בשתי וערב	נחל/תעלת ניקוז אזורית
רשת קווים שחורים בשתי וערב	מבנה לשימור
קו צהוב מקוטע	מבנים להריסה
שטח תחום בקו שחור מקוטע עבה	שטח עתיקות
קווים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
קו כחול עבה	גבול התכנית
קו שחור מקוטע	גבול שיפוט

קו שחור משונן לסירוגין
 קו ירוק
 מספר בן 5 ספרות שחורות
 מספר ירוק מוקף עיגול ירוק
 קו שחור
 מספר שחור מוקף אליפסה שחורה
 מעגל שחור מחולק ע"י שני קווים שחורים אלכסוניים
 מספר שחור ברבע העליון
 מספרים שחורים ברבעים הצדדיים
 מספר שחור ברבע התחתון

גבול גוש
 גבול חלקה
 מספר גוש
 מספר חלקה
 גבול מגרש חדש
 מספר מגרש חדש
 שושנה (רוזטה)
 מס' הדרך
 קו בנין (במ')
 רוחב הדרך (במ')

1.10 טבלת שטחים

היעוד	מצב הקיים		מצב המוצע	
	%	'ד	%	'ד
מוסדות ציבור מיוחדים	-	-	7.21	11.85
שטח ציבורי מיוחד	4.90	2.98	-	-
מגורים א	4.30	2.62	-	-
מגורים להתחדשות	-	-	2.76	4.53
מגורים א' 2	0.05	0.03	-	-
שטח ציבורי פתוח	0.11	0.07	0.23	0.38
שטח פרטי פתוח	-	-	0.78	1.28
שטח חקלאי	117.61	71.58	62.92	103.38
בית עלמין	1.50	0.91	0.55	0.90
שטח חניה ציבורית קיימת	1.57	0.96	0.70	1.14
שטח חניה ציבורית מוצעת	-	-	2.24	3.68
דרך קיימת/מאושרת	11.19	6.81	4.14	6.80
דרך מוצעת/הרחבת דרך	-	-	1.30	2.14
דרך משולבת מוצעת	-	-	1.72	2.82
שביל הולכי רגל	-	-	1.28	2.11
נחל/תעלת ניקוז אזורית	1.69	1.03	1.16	1.91
שטח לתכנון בעתיד	21.38	13.01	13.01	21.38
סה"כ:	164.30	100%	164.30	100%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרות התכנית

- לשמר את אחוזת מזרעה כאחד מן האתרים הקדושים הבהאים הפתוחים לקהל הרחב; להגן על המורשת של ערכים תרבותיים והיסטוריים; לשלב את האתר באופן הרמוני בסביבתו, הפתוחה והבנויה.
- לשמר את המבנים העתיקים המאפיינים את האתר.
- להשלים ולפתח את המתקנים והתשתיות הנדרשים לקבלת עולי רגל בהאים, תיירים ומבקרים אחרים.
- לשמר את הסביבה הכפרית עם הפעילות החקלאית המסורתית הקיימת, לרבות תוואי הנוף האופייניים לה, במודעות כי הנוף והאווירה השקטה והרוגעת מהווים חלק אינטגרלי מן האופי של האתר ומערכיו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי קרקע מחקלאות למוסדות ציבור.
- קביעת הנחיות לשימור ושיקום החאן לשימוש המבקרים.
- קביעת הנחיות להתחדשות שכונת המגורים הקיימת בקרבת האתר הקדוש.
- התוויית דרכי גישה וחנייה לשטחי מוסדות הציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מס' יחיד
מוסדות ציבור מיוחדים	2,248	
מגורים להתחדשות	4,530	כ- 27

3.1 רשימת התכליות ושימושים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים להלן לגבי האזור או השטח שבו נמצא הבניין או הקרקע.

3.1.1 מוסדות ציבור מיוחדים

- א. האזור מהווה את לב אתר המורשת, שבו עומדים האחוזה הקדושה, והחאן המיועד למרכז מבקרים. האזור ישמש כמוקד לביקור עולי רגל בהאים, תיירים ואחרים.
- ב. יותרו באזור זה פעילויות שימור במבנים המיועדים לשימור לפי הוראות סעיף 3.1.2.
- ג. באזור זה מותר להוסיף מבנים הנדרשים להפעלת ולשרות האתר, כולל מגורי האחראים למקום, וזאת במסגרת הזכויות המצוינות בסעיף 3.2 בהמשך, ועל פיהן.
- ד. באזור זה מותר לפתח גני נוי כהשלמה למערך המבנים ההיסטוריים.
- ה. לציבור תהיה גישה לגנים במועדים ובזמנים שיקבע המרכז הבהאי העולמי.

3.1.2 מבנים לשימור

- א. במבנים לשימור, יותרו כל עבודות השימור, כולל שיחזור ושיקום, בכפוף לאמור בסעיף זה ולאישורים הנדרשים של רשות העתיקות.
- ב. כל פעולות השימור יבוצעו לפי העקרונות הכלליים שלהלן:
 - פרטי הבניה וחומרי הגמר יתאמו לסגנון הארכיטקטוני של כל מבנה. שימוש בחומרים חדשים יהיה מוגבל לחומרים עמידים בלבד.
 - תוספות הבנייה החדשות לא תסתרנה את המבנים העיקריים ואת פרטיהם הייחודיים או האופייניים.
 - יפונו וינוקו הספיחים שנוספו למבנים העיקריים עם הזמן ויחודשו פניהם.
 - תיקוני הגגות, איטומם והכיסוי הסופי שלהם יעשה בחומרים עמידים (לא בריבוד עפר) ויתאם לפרטי הבניין הקיים.
 - מעקות לגגות או למהלכי מדרגות קיימים יהיו שקופים ולא יסתירו את פרטי הבניין הסמוך להם.
- ג. לגבי החאן, השימור ייעשה לפי הנחיות נספח השימור. אם תפתחנה כניסות נוספות, הן תבוצענה בחזיתו הדרומית.
- ד. לגבי כל מבנה אחר מיועד לשימור על פי התכנית, יש להכין ולהגיש יחד עם בקשה להיתר בנייה סקר על המצב הפיסי של המבנה, תיעוד היסטורי, ניתוח אדריכלי ותכנית שימור, הכל על גבי מפת מדידה מעודכנת.

3.1.3 אזור מגורים להתחדשות

- א. אזור זה ישמש אך ורק למגורים. לא יותרו בו שימושים לשירותים ציבוריים או עסקיים.
- ב. חומרי הגמר למבנים יהיו מאבן, אבל יתאפשר שילוב עם טיח צבוע בגווני חול-אוקר ולבן.
- ג. הגגות יהיו שטוחים. אין להשתמש ברעפים או כיסויים אלכסוניים אחרים לכיסוי גגות, גגונים או מרפסות וכדומה.
- ד. לפני הוצאת היתר בניה, יש להגיש תכנית בינוי לכל האזור, והיא תתייחס בין השאר לקווי הבניה, מרווחים, גבהים מקסימליים, מיקום ומספר מקומות חניה, השימוש בגגות, גינון, אמצעי איסוף פסולת, וכל ריהוט הרחובות והסמטאות.
- ה. כל בקשה להיתר וכל תכנית בינוי הכוללת את אזור המגורים להתחדשות חייבת להיות חתומה על ידי בעלי הקרקע.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח

ישמש כאזור חיץ מגוון או מרוצף. אין להקים בו מתקני משחקים או מקומות חניה, אולם תותר דרך גישה למגרשים פרטיים בלבד כאשר אין אפשרות אחרת.

3.1.5 שטח פרטי פתוח

ישמש כאזור חיץ מגוון או מרוצף. אין להקים בו מתקני משחקים או מקומות חניה.

3.1.6 שטחי חניה ציבורית

- א. האזור המיועד להקמת חניון על קרקעי, וכן סככות להגנת נוסעים ממתנינים. לא תותר הקמת מתקנים עסקיים ודוכני ממכר.
- ב. לפני מתן היתר בניה יש להגיש תכנית חניה, על כל התחום המסומן לחניה, שתהיה מתואמת עם המרכז הבהאי העולמי ומוסכמת על ידו. תוכנית חניה תלווה בנספחי נוף ותנועה ותאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית חניה על נספחיה תהיה תכנית מחייבת. למען הסר כל ספק, לא יוצא היתר בנייה הסותר את תכנית החניה ו/או נספחיה.

3.1.7 שטח חקלאי

- א. אזור זה מיועד לחקלאות מסורתית ולפיתוח גני נוי במטרה לשמר את האיכויות הטבעיות והאסתטיות של האזור הכפרי הפתוח, והוא ישמש למגוון גידולים חקלאיים חד שנתיים ורב שנתיים. יאסרו שימושים אחרים כמו חממות, לולים ומבנים לגידול חי. נטיעת מטעים תוגבל לתחום המטעים הקיימים.
- ב. תותר הקמת סככה חקלאית אחת ששטחה עד 50 מ"ר לחלקה רשומה אחת, בתנאי קבלת היתר בניה.
- ג. חומרי גמר לקירות החיצוניים של כל הבניה באזור זה יהיו אבן, עץ או טיח בגווני חול - אוקר ולבן. אין להשתמש בצבעים זוהרים וחומרי גמר מבריקים או מחזירי אור. הגדרות והשערים גם הם ייעשו מאבן, עץ, רשתות פלדה, ברזל מכופף או גדר חיה.
- ד. יותרו בו דרכים חקלאיות, שבילים ומתקנים למטיילים כגון ספסלים, שילוט, סככות וכו'.

- 3.1.8 שטח לתכנון בעתיד**
באזור המיועד ליישטח לתכנון בעתיד" יביא התכנון העתידי בחשבון את צרכי המגורים בישוב מזרעה ואת אתרי התיירות הסמוכים. תכנית מפורטת לשינוי היעוד הנ"ל תובא לאישור הולקחש"פ.
- 3.1.9 בית עלמין**
בשטח זה תותר הקמת מתקנים הקשורים לקבורה ובתי תפילה קטנים. תנאי להקמת בתי הקברות יהיה הכנת תכנית בינוי בהתאם להוראות תמ"א 19 וזכויות הבניה המצוינות בטבלה 3.2 בתקנון "זכויות והגבלות לבניה".
- 3.1.10 נחל / תעלת ניקוז אזורית**
ברצועת נחל וסביבתו מותרים השימושים המותרים בשטח חקלאי על פי הגדרתו בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשב"ה (1965) לרבות מתקנים לטיפול והסדרה של מערכת הניקוז, ואמצעים לחציית התעלה בתיאום עם רשות הניקוז האזורית.
- 3.1.11 דרכים**
- א. דרכים ישמשו למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, לתחנות אוטובוס, למקומות חניה ולמעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות. אסורה בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
- ב. דרך משולבת מוצעת תשמש למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל תוך מתן עדיפות להולכי הרגל, וכן למקומות חניה ולמעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות.
- ג. שביל להולכי רגל ישמש למעבר הולכי רגל. ישמרו זכויות למעברים לבעלי החלקות החקלאיות הסמוכות כל עוד אין גישה אחרת.
- ד. היתר בניה/סלילה לדרך ו/או דרך משולבת יינתן לקטעים שלמים.
- ה. סגירתו של הכביש למטמנת עברון הקיים בפועל מותנית בפתיחתה של דרך גישה חלופית.

צפיפות לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש	שטח היעוד	מגרש חדש	שם האזור (שימושים עיקריים)
			סה"כ שטחים מותרים	לכיסוי קרקע (הכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הקרקע ¹	מעל מפלס הקרקע	אחורי	צידי	קדמי				
יח"ד	מ'	ק'	%	%	%	%	%	%	מ'	מ'	מ'	מ"ר	מ"ר	מס'	
--	7	2	40	35	10	30	10	30	0	0	⁴ 5	--	5,314	1001	מוסדות ציבור מיוחדים
--	7	2	15	10	5	10	5	10	0	0	5	--	6,536	1002	
6	10	3	106	42	6	100	--	106	3	² 3	3	³ 400	4,530	--	מגורים להתחדשות
--	5	1	8	8	2	6	--	8	5	5	5	--	900	--	בית עלמין

(¹) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 (²) לצד השכן, ניתן לבנות עד לקיר המשותף עמו בהסכמתו.
 (³) גודל מגרש מינימלי.
 (⁴) במגרש 1001 ביעוד למבני ציבור מיוחדים קו בניין קדמי מתייחס לחזית הפונה לדרך מס' 29.

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 פרטים חיצוניים של המבנים

- א. משושות (אנטנות): לא תותר הקמת כל משושה בתחום התכנית פרט לאחת מרכזית באזור מגורים ואחת באזור מוסדות ציבור מיוחדים.
- ב. מיכלי מים, קולטי שמש ומתקנים לייבוש כביסה: כל בקשה להיתר בניה חייבת לפרט את צורת ההתקנה של מיכלי מים חיצוניים, קולטי שמש ומתקנים לייבוש כביסה. מתקנים אלו לא יחרגו מגובה הבניה המקסימלי המותר. כל חלקיהם, מלבד החזית הגלויה הנחוצה לקולטי שמש, יוסתרו על ידי קירות.
- ג. שילוט: אין להתקין שלטי פרסומת או שלטי ניאון בכל שטח התכנית. יותרו שלטי הכוונה לתעבורה ושלטי כתובות ששטחם לא יעלה על 60 X 60 ס"מ. כל שלט מעל גודל זה יהיה חייב בהיתר בניה.

א. כל הרשתות של התשתיות תהיינה תת קרקעיות. ארונות החשמל וארונות הסעף יוסתרו בצורה נאותה.

ב. לפני מתן היתר בניה, יש להכין תכניות ולמלא התנאים הנדרשים כלהלן:

- מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז: יש לחלק את השטח לאגני ניקוז, ולהכין תכנית ניקוז למתחם הבודד לפני הפיתוח שלו. תכנית זו תהיה באישור מהנדס הועדה המקומית חבל אשר ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ביוב: יש להכין תכנית ביוב וחיבורה למערכת הציבורית, באישור מהנדס הועדה המקומית חבל אשר ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תותרנה מערכות להשבת מים מסוגים ובשיטות שיאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- חשמל: יש להכין תכנית לחיבור למערכת חברת החשמל לישראל ולקבל אישורה של החברה.

ג. אשפה: סידורי סילוק הפסולת והאשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום נאות ומוסתר למיכלי אצירת האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. היתר הבניה יותנה בהתחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

ד. טלפונים ותקשורת קווית: יותקנו בתאום עם ספק השרות. תכניות הקווים התת קרקעיים והסדרים להסתרת ארונות הסעף יוגשו כחלק להיתר הבניה.

ה. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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'.

- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על שלהם 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.

- אין 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.

3.3.3 הוראות כלליות

- א. איחוד וחלוקה: תנאי להוצאת היתר בנייה באזורים בתחום התכנית, אשר מחייבים איחוד וחלוקה כחוק, יהיה הגשת תשריט איחוד וחלוקה בהסכמת כל בעלי הזכויות בנכס. במידה ולא תתקבל הסכמה זו תוגש תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית בליווי טבלאות איזון.
- ב. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי התכנית לדרכים לרבות שבילים, לחניה ציבורית ולשטח ציבורי פתוח יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- ג. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים שהיו קיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
 - על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח התכנית לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
 - מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות התכנית ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק.
- ד. מבנה להריסה: תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ה. תנאים לביצוע התוכנית: ביצוע בהתאם להיתר מכוח התכנית, מותנה בקיום מערכות תשתיות בשטח, עם קשר של כל מערכת לדרג הגבוה ממנה. כל תכנית תשתיות תאושר על ידי הרשויות המוסמכות כאמור בסעיף 3.3.2 לעיל.
- ו. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.
- ז. חניה: כל החניות באזורי המגורים יהיו בתחום המגרשים בהתאם להוראות התקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה התשמ"ג 1983). הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות יהיה תנאי למתן היתר בניה.
- ח. עתיקות: כל שטח התכנית הינו בתחום שטח עתיקות מוכרז. לכן לא תותר כל עבודת פיתוח או בניה אלא לאחר אישור רשות העתיקות עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות. בעיקר, כל פעילות בשטח חלקה 10 בגוש 18144 מחייבת הגשת תכנית וקבלת אישורים בכתב מרשות העתיקות.
- ט. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- י. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

יא. סידורים לנכים: היתרי בניה למרכז המבקרים, אזור החניה ומתקני ציבור אחרים חייבים בהבטחת סידורים לנכים עפ"י התקנות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית חבל אשר. סידורים אלה לא יחייבו בבניינים בעלי קדושה מיוחדת שהסידורים הללו יפגעו בהם.

פרק 4 - מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא תוך עשרים שנה מיום אישורה.

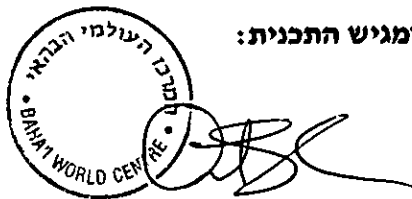
פרק 5 - חתימות

התוכנית הוגשה לשר הביטחון בלבוש אישי ביום 20/04/2009. התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח... ינחתם עמנו הסכם מתאים בגובה היקף התוכנית זו בזה במקום... מלגת ארץ הקדושה מכת תכנונית.

20/04/2009

מלגת ארץ הקדושה
משרד הצפוני

יזם ומגיש התכנית:



בעלי הקרקע:



עורכי התוכנית:



ד"ר אריאל

ברקאי תכנון בע"מ