

26.05.09

2008282

17 מאי 2009

תכנית מס' ג/11383

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית שפרעם

נפה - עכו

תכנית מפורטת מס' ג/11383

שפרעם - מרכז העיר

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/7025, ג/9915

ושינוי לתוכניות מפורטות מס' ג/1820, ג/10567, ג/10664,

ג/10667,

**משרד הפנים מחוז הצפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**אישור תכנית מס' ג/11383**  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 12.12.08 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/11383  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5971  
 מיום 29.6.09

מישיל אבונופל-אדריכל

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי - גבעות אלוניםתחום שיפוט מוניציפלי - עירית שפרעםשפרעם - מרכז העירתכנית מפורטת מס' ג/11383נפה - עכו

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/7025, ג/9915  
 ושינוי לתוכניות מפורטות מס' ג/1820, ג/10567, ג/10664, ג/10667,

בעל הקרקע : מ.מ. ישראל, עירית שפרעם, ובעלים פרטיים.

יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה "גבעות אלונים"  
 שפרעם - ת.ד. 505 - טל: 04-9502021, פקס: 04-9501526

עורך התכנית : אדר' מישל אבנופל  
 בנין בית הידידות - נצרת. טל: 04-6554347, פקס: 04-6452942

יועץ כבישים : אינג' חביב חזד - חדד מהנדסים  
 ת.ד. 293, נצרת טל: 04-6555769, פקס: 04-6552570

שטח התוכנית : 1191.2 דונם

קני"מ : 1:1250

מס' יחידות : 4800 יח"ד (בקירוב)  
 מגורים בתוכנית

**פרק א' - כללי****1. שם וחלות התכנית**

תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס' ג/11383 "אזור מרכז העיר - שפרעם" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו בקני"מ 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**2. מטרת התכנית**

- 2.1. ביצוע שינויים בתכניות מס' ג/7025 ו-ג/9915 ושינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/1820, ג/10567, ג/10664, ג/10667.
- 2.2. התווית דרכים חדשות ושינויים בתוואי דרכים מאושרות.
- 2.3. קביעת שינויים בייעודי שטחים קיימים.
- 2.4. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
- 2.5. קביעת זכויות והגבלות בניה.

**3. מסמכי התכנית**

- התשריט בקני"מ 1:1250 (מחייב)
  - התקנון ב- 10 דפים (מחייב)
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי ניפרד מהתוכנית

**4. יחס לתכניות אחרות**

תכנית זו מהווה שינוי תכנית מתאר מס' ג/7025, ג/9915, ושינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/1820, ג/10567, ג/10664, ג/10667 עם אישור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח ונכללת בה תוכנית זו אינה מהווה שינוי לתוכנית ג/13777, ג/13596, ג/13360, ג/15966, ג/13414, ג/01/02 ומק/01 ואינה פוגעת בזכויות שנתנו בג/9915.

**5. השטחים הכלולים בתכנית**

השטחים הכלולים בתכנית הם : הגושים והחלקות הנכללים בתחום התכנית והמסומנים בקו כחול רציף בתשריט.

גושים	חלקות	חלקי חלקות
10314-10301	גושים בשלמות לפי הסדר חדש	
10280	גושים בשלמות לפי הסדר חדש	
10262		3,4,10,30,40,43,51,52
10270		35,42,43,44,46,47
10272	41-30, 27-17	1,2,5, 7-10, 11-16
10274	61-53, 51-41, 32-29, 19-9, 6-1	7,8,22,27,28,33,34,35
10276		2,6
10277	35, 32-26, 24-11	1,2,5,10,25,34,36,37,45,46
10281	72-9	1,3,4,5,6,7
10283		2,3,5
10284	47, 46, 20-18, 16-13, 10, 8-1	9,21,22,23,24,42,43,50
10296		6,17,22,23,50,51
10333	21, 6-1	7,8,9,17,20,22,24
10375		1,2,3,4,17,34,35
10296		6,17,22,23,50,51

## 6. סימונים בתשריט

הפירוט	הסימון
גבול תוכנית מס' ג/11383	קו כחול עבה
גבול תוכנית מתאר שפרעם מס' ג/7025	קו כחול עבה מקוטע - קו נקודה
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
גבול מגרש	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה	ספרה בתוך עיגול בירוק
גבול גוש	קו שחור משונן
חזית מסחרית	קו סגול עבה
אזור מגורים "ב"	שטח צבוע תכלת
אזור מגורים "ג"	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ומסחר	שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור וצהוב לסירוגין
אזור בניה מחודשת	שטח צבוע פסים אלכסוניים כתום ואפור לסירוגין
שטח לבנייני ציבור	שטח חום מותחם בקו חום כהה
שטח למוסד	שטח כתום מותחם בקו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
בית קברות	שטח צבוע צהוב משופץ קוים ירוקים באלכסון
מגרש ובנין לשימור	שטח צבוע ירוק בהיר משופץ בקווים ירוקים באלכסון
דרך משולבת	שטח צבוע פסים בירוק ואדום לסירוגין
דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך קיימת / מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
חניה	שטח צבוע אדום משופץ בקווים שחורים לסירוגין
דרך לביטול	שטח צבוע קוים אלכסוניים באדום
מבנה להריסה	קו צהוב מקוטע מסביב למבנים
בנינים ועצמים בעלי ערך היסטורי	שטח מותחם קו שחור מקוטע
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מצדי הדרך	ספרה ברבעים הצדדים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

## 7. טבלת שימושי קרקע:

יעד	שטח בדונם	שטח ב %
אזור מגורים ב'	333.88	28.03
אזור מגורים ג'	181.29	15.22
אזור מגורים ומסחר	69.58	5.84
אזור בניה מחודשת	196.58	16.5
שטח לבנייני ציבור	23.12	1.94
שטח למוסד	21.74	1.83
שטח ציבורי פתוח	13.1	1.1
שטח למסחר ומשרדים	3.17	0.27
שטח לתחנת דלק	0.97	0.08
מגרש ובנין לשימור	6.29	0.52
בית קברות	24.42	2.05
דרך גישה	63.49	5.33
דרך מוצעת או הרחבת	46.29	3.89
דרך קיימת ו/או מאושרת	206.34	17.32
חניה	0.94	0.08
סה"כ שטח התכנית	1191.2	100.00%

**פרק ב' - אופן ביצוע התכנית****1. תשריט חלוקה.**

- א. היתר הבניה בשטח התכנית יינתנו על סמך תשריט חלוקה הערוכה ע"י מודד מוסמך והמבוססת על תכנית זו המאושרת ע"י הוועדה המקומית
- ב. יותר איחוד של שניים או יותר מגרשים צמודים באישור הוועדה המקומית.
- ג. תותר חלוקת משנה של מגרשים באישור הוועדה המקומית כפוף לגודל מגרש מינימאלי שנקבע בטבלת הזכויות .
- ד. זכויות הבניה המוצעות יש להתאים לזכויות הבניה המוצעות בתכנית ג/9915, ובתכנית ג/13360.

**2- תכנון מפורט :**

- א. כתנאי לקבלת היתרי בניה בחלקות רשומות שגודלן מעל 5 דונם ואשר אין בהן חלוקה מאושרת יש להגיש תכנית מפורטת כפי שנדרש בחוק.
- בתכנית המפורטת יש לכלול חלוקה מוצעת, הפרשות לצורכי ציבור כולל דרכי גישה לכל חלקת משנה .
- ייעודם של השטחים לצורכי ציבור והשטחים הפתוחים המופרשים ייקבע בהתאם לקיבולת המבוקשת ובהתאם להנחיות התכנון של מנהל התכנון .
- ב. על אף האמור לעיל הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר היתרי בניה בחלקות שגודלן עולה על 5 דונם ואינו עולה על 8 דונם, בכפוף לכך שבעלי החלקה יפרישו במסגרת תשריט הכולל חלוקה המוגש לוועדה, שטחים לדרכים ולצורכי ציבור ללא תמורה. תשריט החלוקה יהיה כפוף לאישור נוסף של הוועדה המחוזית.
- ג. השימוש בשטחים שהופרשו לצורכי ציבור במסגרת התשריט יאושרו באמצעות ת.ב.ע. שתוגש ע"י הוועדה המקומית.

**3- מקלטים/ מרחבים מוגנים :** לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א .

**4- מבנה להריסה :** הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

**5. בנינים קיימים**

" רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת לבתים הקיימים לפני כניסתה לתוקף של תכנית זו בתנאים הבאים :-

- א. הבנין הקיים איננו חודר לשטח דרך ו/ או שצ"פ ו/ או שטח מבני ציבור ו/או שטח ציבור אחר .
- ב. לבנין הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח.
- ג. הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבנין להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק.
- ד. במידה והמבנה קיים לפי היתר מאושר מכח תכנית קודמות , לא יופעל מנגנון הנדרש בהפעלת סעיף 149 לחוק .

**פרק ג - רשימת התכליות:****1. אזור מגורים ב'**

- א. בנייני מגורים לפי טבלת זכויות והגבלות בניה.
- ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב. רשאית הוועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מהתכליות המוזכרות בפסיקה זו כסטייה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי אזור המגורים ובתנאי שדבר הסטייה יפורסם וההתנגדויות לסטייה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק.
- ג. בנייני עזר, מגרש חניה, תותר הקמת חניה מקורה לשימוש דיירי הבית בכפוף בדבר ההוראות למבני עזר.
- ד. דרכים שטחי חניה, מגרשי משחק שלא למטרות רווח, שטחי ירק ומקלטים ציבוריים.
- ה. לא יותר כל מסחר במגורים ב'. מסחר הקיים לפני אישורה של תוכנית זו יותר בשימוש חורג.
- ו. גני ילדים, פעוטונים ומעונות יום כפוף לתנאי רשיון עסק שנתי לאחר פרסום הודעה על כך בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק ושמיעת שכנים העלולים להיפגע משימוש של גן ילדים ו/או פעוטונים ו/או מעון יום.

**2. אזור מגורים ג':**

- א. יותרו בו בנייני מגורים ומבני שירות למגורים כפוף לטבלת זכויות והגבלות בניה.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר מסחר למזון קמעונאי בשטח מקסימלי של 20% משטח הבניה ובלבד שגודל שטח המגרש יהיה גדול מ- 400 מ"ר.

**3. אזור מגורים ומסחר**

- 3.1 באזור המסומן כמגורים ומסחר בתכנית תותר הקמת: מסחר בקומת קרקע שתכלול אחד או יותר מאלה:
  - מזון, פרחים, טבק, צעצועים, קיוסקים למכירת מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא חימום, טיגון, אפיה או בישול, עיתונים, מספרה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, נעליים, בגדים, ספרים, אופטיקאי, צילום, סופרמרקט, אביזרי חשמל לרבות תיקונים, אלקטרוניקה, סניף בנק בית מרקחת ומשרדים.
  - כמו כן יותר מגורים בקונוות מעל המסחר
  - כמו כן תותר הקמת קומת משרדים מעל המסחר
- 3.2 באזור המסומן בתשריט כחזית מסחרית תותר הקמת מסחר בקומת קרקע לפי התכלית של המסחר סעיף 3.1 ובמסגרת אחוזי הבניה הכוללים המותרים באזור והבטחת כניסה נפרדת לקומות המגורים + חניה לפי התקן.
- 3.3 תתאפשר תוספת זכויות בניה בתת הקרקע למרתפי חניה של 75%.
- 3.4 **שימושים אסורים**
  - 3.4.1 מבני ושטחי תעשייה
  - 3.4.2 מבני מלאכה המיועדים להקמה באזור מלאכה ותעשייה זעירה.
  - 3.4.3 מחסנים סיטונאיים.
  - 3.4.4 מבני ומתקני בידור הגורמים לרעש.
  - 3.4.5 מכבסות הפועלות בקיטור.
  - 3.4.6 שימושי קרקע או בנין הגורמים לדעת הוועדה המקומית מטרד בתוך או בסמוך לאזורי מגורים.

**4. אזור מגורים עם חזית מסחרית:**

- יותרו בנייני מגורים כאמור לגבי אזור מגורים עצמו ובנוסף יותרו חנויות למסחר ומשרדים בקומת קרקע ובעומק 20 מ' מקו הדרך בחזית. לפי הפירוט בסעיף 3.2.

**5. אזור מבני ציבור ומוסדות וחינוך**

- 5.1 השימושים המותרים - בנייני ציבור, מגרשי משחקים וספורט, חינוכי רכב, ושאר השימושים האפשריים על פי הגדרת המושגים: בנין ציבורי, מוסד ציבורי ומוסד ציבורי מסחרי.
- 5.2 קווי הבניין המותרים יהיו בהתאמה למספר הקומות המותר באזור המגורים בתוכו נמצא האזור לבנייני ציבור, ובלבד שלא יהיה פחות מאשר 3 מ' מהצדדים ומאחור.
- 5.3 בכל בנין ציבורי יותקנו מתקנים וסידורים מתאימים, המאפשרים תנועת נכים בכל חלקי הבניין.

**6. אזור ציבורי פתוח**

יותר שטחי גינון, גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים, מתקנים לנופש מרגוע נוי וספורט לרבות המבנים הקשורים אליהם. קיוסקים עד 20 מ"ר, בתי שימוש ציבוריים, רחבות ושבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים ומקלטים משותפים ומבנים למתקנים הנדסיים.

**7. בית קברות**

ישמש לקברים, מצבות, מתקני טהרה, דרכים וגינון לפי הוראות תמ"א 19.

**8. שטח למוסד**

א) יותר בנייני דת, חינוך, תרבות ומוסד ציבורי – פרטי.  
 ב) מותר להקים מסחר בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר.  
 ג) על השטחים הנ"ל לא יחולו סעיפים 188, 190 לחוק התכנון והבניה.

**9. אזור לבניה מחדשת**

9.1 הגבלות מיוחדות - עיר עתיקה

9.2 השימושים המותרים

באזור זה יותר השימושים המותרים באזור - מגורים ומסחר.

**9.3 היתר בניה**

לא יינתן היתר בניה על חלקה שאינה גובלת בדרך מעבר או שאין לה חיבור לביוב מים וחשמל. לא יינתן היתר בניה לתיקון הרחבה או שיפור של בנין קיים ובנין חדש אלא אם כן ימלא את התנאים כדלהלן:  
 יהיה מתאים לזנאים המפורטים בטבלת המגבלות לאזור מבחינת הגודל, אחוז הבניה מספר המקומות וחומר הבניה.  
 יאושר על ידי הועדה המקומית על סמך בדיקה של מהנדס מורשה או מי שהוסמך ע"י הועדה המקומית כי אין לראות את הבניין כאתר להריסה וכן הוא עומד בכל הדרישות הסניטריות

9.4 הוראות בניה מפורטות יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה

**10. מגרש ובנין לשימור****10.1 המגרש**

10.1.1 תותר על המגרש הקמת בניה בהתאם להוראות השימוש והתכליות החלות על השטח

10.1.2 כל בקשה לבניה חדשה או תוספת לבנין קיים על המגרש תעבור בדיקה ואשור ועדה מקצועית מיוחדת שתוקם על ידי הועדה המקומית.

10.1.3 כל בניה חדשה תקבל אשור מיוחד מאגף העתיקות.

**10.2 הבניין**

10.2.1 הבניין הקיים יוכרז כבנין בעל ערך היסטורי לשימור ולשיקום.

10.2.2 לשם הקמת תוספת לבנין הקיים תוגש תכנית בינוי מפורטת אשר תפרט כמות, איכות, גודל, שטח, גובה הבניין הדרוש וחומרי הבניה. כמו כן תפרט עצמים בעלי ערך היסטורי, דתי, אסתטי או מדעי או ארכיטקטוני מיוחד, ותעבור בדיקה ואשור ועדה מקצוענית כנ"ל ואשור ועדה מקומית.

**11. שטח עתיקות:**

כל בקשת בניה בגושים 10301-10314 כרוכה באשור רשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח "על תיקוניו".

**12. דרכים:**

תשמשה למעבר ולהחניית רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות וכל המתקנים המשמשים את הדרך.

תשמשנה למעבר להולכי רגל וכדרך גישה ברכב פרטי וברכב חירום למגרשים.  
רוחבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט, קווי הבניין לכל הדרכים להולכי רגל ולתשתיות וכל המתקנים המשמשים את הדרך יהיו לפחות 3 מטר.

### פרק ד' - סמכויות מיוחדות

#### 1. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188-190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 18(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### 2. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק

#### 3. חניה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו בתוך המגרשים מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה- התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 על תיקונו.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

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 אינכי 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 מבודדים וכבלים אוויריים	1.6 מטרים
ברשת מתח נמוך עם חוטים גלויים	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו	11 מטרים
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21 מטרים

2. גובה סופי של התיל התחתון של קו מתח גבוה מהכביש לא יקטן מ-6 מטר.

3. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ול במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים.

#### 5- תחנות טרנספורמציה :

- א. שטחם הבנוי של תחנות טרנספורמציה חדשות במסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים לא יכלול בחישוב שטח הבניה.
- ב. לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא בשטח תכנית זו.
- ג. תחנות הטרנספורמציה ימוקמו לפי דרישות חברת החשמל כפוף להנחיות שבתכנית זו. תכנון מבנה תחנות הטרנספורמציה ישתלב בפיתוח הנופי של המגרש, ויוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, והנחיות התכנית והתקנון.
- ד. מבנה התחנה יחופה בחומרים עמידים וקשיחים וזהים לחומרי החיפוי של קומות המסד ו/או הקירות התומכים של המבנים הסמוכים.
- ה. תותר בניית תחנות טרנספורמציה כחלק מקירות תומכים במגרשים שמעל הכביש, כחלק מקירות תומכים של שטחי חניה במגרשים שמתחת הכביש, וכחלק משולב בקירות פיתוח.



**6- אספקת מים :**

- תהיה מרשת אספקת המים של עיריית שפרעם .
- התכנית לאספקת מים תאושר ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**7- ביוב :**

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגרמים המסומנים לכך.

**8- ניקוז :**

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

**9- סילוק אשפה :**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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 מסודר.

28- טבלת זכויות והגבלות בנייה: טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בנייה בהיתרים תשנ"ג 1992

צפיפות נטומקסימלית יחיד לדונם	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי										קווי בניין			גודל מגרש מיינמאלי (במ"ר) *	שם מאזור (שמושים) עיקריים
	גובה נובה במטרים	מספר קומות	סה"כ	לניסוי קרקע	שטחי שדות	שימושים עקיפים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מיינמאלי (במ"ר) *	שם מאזור (שמושים) עיקריים				
10	13.5 מ'	4 קומות	200%	50%	40%	160%	-	200%	3 מטרים	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400 מ"ר	אזור מגורים (תכלת)			
8	15 מטרים	4 קומות	200%	50%	40%	160%	-	200%	3 מטרים	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400 מ"ר	אזור מגורים (צהוב)			
10	20 מטרים	5 קומות	250%	50%	50%	200%	-	250%	3 מ'	3 מ'	3 מ'	400 מ"ר	אזור מגורים ומסחר (פסים בצהוב ואפור)				
14	15 מטרים	4 קומות	240%	70%	30%	210%	-	240%	2 מ'	2 מ'	2 מ'	200 מ"ר	אזור בניה מחדשת (פסים בכחול ואפור)				
	12 מטרים	3 קומות	150%	50%	30%	120%	-	150%	3 מ'	3 מ'	3 מ'	לפי תשריט **	בניין ציבורי (חום מותחם חום כהה)				
	15 מטרים	4 קומות	240%	70%	30%	210%	-	240%	2 מ'	2 מ'	2 מ'	500 מ"ר	שטח מוסד דתי (כתום מותחם חום כהה)				
מותר להקים קיוסק ששטחו לא יעלה על 20 מ"ר.																	

תערוך לטבלה

- 1 או כפי שקיים בחלקה רשומה
- 2 במסגרת היתר בניה רשאית 1. מקומית לתעביר אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שסך אחוזי הבניה לא יעלה על ס"ה אחוזי הבניה המותר.
- 3 או כפי שמצוין בתשריט.
- 4 מותר לפיר מעלית לכלט 2.5 מ' מעל הגובה המקסימאלי.
- 5 במידה והבקשה להיות בניה כוללת חניון תת קרקעי רשאית הוועדה המקומית לאשר את הבקשה עם תוספת אחוזי בנייה לשטחי שירות לאתר קבלת אישור של מתכנן תנועה בדבר תכנון החניון ונתיבות אליו.
- 6 למעט השטח המאושר במסגרת תוכנית 13360/ג
7. מקומית תחיה רשאית לאשר בניה במגורים קטנים מ- 400 מ"ר וזאת מבחינת תשריטי חלוקה מאושרים ערב בניית תוקף תוכנית זו או לפי חלוקת רשומות
- \*\* כפוף לתוכנית בניין שהאושר ע"י העדה המקומית.
- \*\*\* ניתן לבנות על קו בנין אפס בהתאם לתכנית בניין משותפת למספר מגורים גובלים ונתמאי של קרי אטום.

חתימות :

יוזם התוכנית :

סלאם האמד  
י"ד הוועדה המקומית  
להכנת ובניה - נבעות אלונים

הוועדה המקומית להכנת ובניה  
נבעות אלונים  
מחלקת המבנה והתשתית  
מחלקת תכנון

מישאל אבו נופל  
ארכיטקט - נצרה

עורך התוכנית :

19.5.09