

הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי
גליל מזרחי, גליל תחתון

תחום שיפוט מוניציפאלי
מועצה אזורית אל-בטוף, מועצה מקומית מגדל
מועצה אזורית גליל תחתון, שטח ללא שיפוט

שם הישוב: ואדי אל-חמאם

הוראות

תכנית מתאר - מס' ג/14204

ואדי אל-חמאם

המהווה שינוי לתכניות : ג/100, ג/5278, ג/7802, ג/1152, ג/7763

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' ג/14204
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 7.10.09 לאשר את התכנית
י"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' ג/14204
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' ג/14204
מיום 7.10

תאריך: אוקטובר 2009

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי וגליל תחתון

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית אל-בטוף, מועצה מקומית מגדל,

מועצה אזורית גליל תחתון

ישוב- ואדי אל-חמאם

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מס' ג/ 14204 שינוי והשלמה לתכנית המתאר ג/5278 ולתכניות המפורטות ג/100, ג/7802, ג/1152, ג/7763, ג/15882, מק/גמ/5278/324

1.2 מקום התוכנית:

ואדי אל-חמאם $1X=247/250$ $2X=245/625$

$1Y=748/625$ $2Y=748/000$

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	צפון:
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
15462	52,64,65,70,72,78,83,86,88-183	28,36,55,59,74,76,82,84,85
15464	65,73,76	8,64,69,77
15465	בשלמות	///
15519	////	22-26,53-58,97
15521	////	10
17315	////	1,4,5

1.3 שטח התוכנית:

413.37 ד' - השטח חושב גרפי.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מועצה אזורית אל-בטוף ופרטיים

יזם התוכנית: הועדה הבין משרדית - משרד ראש הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים,

מגיש התוכנית: הועדה הבין משרדית - משרד ראש הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים,

עורך התוכנית: אדרי' יאסין עבד, ת.ד. 68 עראבה, טל- 6745149-04, פקס - 6741165-04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35 : התכנית חלה בתחום מרקם שמור משולב ובתחום שטח בעל רגישות סביבתית נופית גבוהה וכן בשמורות וגנים. התכנית תואמת את הוראות התמ"א.

תמ"א 13 : התכנית תואמת את הוראות התמ"א.

תמ"א 8 : התכנית גורעת משמורת הטבע ארבל שטח של 32.1 דונם.

תמ"א 34 ב' 3 : בתחום התכנית עובר עורק משני.

תמ"א 3 : התכנית מציעה התחברות של דרך הגישה ליישוב לדרך אזורית.

תמ"מ 9/2 : התכנית תואמת. התכנית מוסיפה 5.1% לתחום הפיתוח של היישוב המסומן בתמ"מ 9/2.

תוכניות מתאר מקומית ומפורטות: התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/100, ג/5278, ג/7802, ג/11521, ג/7763. התכנית איננה משנה את תכניות ג/15882, מק/גמ/5278/324.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית מאושרת קודמת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה (אלא אם נאמר אחרת).

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה – מסמך מנחה
- ד. נספח נופי – מסמך מנחה
- ה. נספח סביבתי – מסמך מנחה (אלא אם צוין אחרת בהוראות)
- ו. נספח ניקוז – מסמך מנחה
- ז. נספח מים ביוב – מסמך מנחה

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.11.01	הכנה
20.7.02	עדכון 1
07.8.04	עדכון 2
15.1.05	עדכון 3
15.6.05	עדכון 4
25.1.06	עדכון 5
01.04.07	עדכון 6
05.06.08	עדכון 7
04.09.08	עדכון 8
04.10.08	עדכון 9
01.11.08	עדכון 10
17.12.2008	עדכון 11
09.09.09	עדכון 12
19.10.09	עדכון 13

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה רצוף ----- גבול התכנית.
- קו כחול מקוטע ----- גבול תכנית מאושרת.
- קוו אדום מקוטע ----- גבול תחום שיפוט.
- קו כחול מקוטע עם ניקוד ----- גבול מרחב תכנון
- קו שחור מקוטע ----- גבול מתחם לחלוקה חדשה.
- קוים ירוקים עבים באלכסון ----- שטח חקלאי.
- קוים ירוקים עבים באלכסון עם מסגרת בשחור ----- שטח חקלאי שמור למחלף.
- קוים ירוקים עבים באלכסון עם מסגרת בירוק כהה ----- שטח חקלאי מיוחד.
- קו שחור עבה משונן ----- גבול גוש.
- קו ירוק כהה רציף ----- גבול החלקות.
- קו כחול דק ----- גבול מגרש חדש.
- קו מרוסק אדום ----- קו בנין.
- קו סגול עבה ----- חזית מסחרית.
- קו צהוב עבה ----- סימון להריסה.
- מלבן בצבע כחול עבה ----- המעין.
- מסגרת עם ניקוד ----- מבנה קיים.
- צבע צהוב בהיר ----- מגורים א' (קיים).
- צבע כחול ----- מגורים ב לפי תכנית ג/11521.
- צבע כתום ----- מגורים א1.
- צבע כתום עם קווים אלכסוניים בחום ----- מגורים א2.
- צבע צהוב עם קווים אלכסוניים באפור ----- מגורים א3.
- צבע צהוב ואפור לסורגין באלכסון ----- מגורים ומסחר.
- צבע ורוד, צהוב, וירוק לסורגין באלכסון ----- מגורים ונופש כפרי.
- צבע חום מותחם בחום כהה ----- שטח לבניני ציבור.
- צבע ירוק ואדום לסורגין באלכסון ----- דרך משולבת מוצעת.
- צבע ירוק וחום לסורגין באלכסון ----- דרך משולבת קיימת.
- צבע ירוק עם פסים שחורים באלכסון ----- מעבר להולכי רגל.
- צבע צהוב וחום לסורגין באלכסון ----- דרך משולבת בתחום שמורת טבע.
- קווים צהובים אנכיים על רקע אדום ----- דרך נופית.
- קווים אדומים באלכסון ----- דרך לביטול.
- שטח ירוק ----- שטח ציבורי פתוח.
- צבע חום ----- דרך רשומה או מאושרת.
- צבע אדום ----- דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- צבע ורוד עם משבצות באפור ----- חניון.
- שטח ירוק בהיר מותחם בירוק כהה ----- שטח לספורט.
- צבע סגול עם אפור לסורגין באלכסון ----- שטח מסחר תיירותי.
- צבע אפור ----- שטח מסחרי.

- צבע סגול כהה-----שטח למתקנים הנדסיים.
- ספרה בתוך מלבן בצבע כחול----- מספר תא שטח(מגרש חדש).
- אות לועזית במסגרת שחורה עבה----- שם מתחם.
- שטח בצבע ירוק כהה-----שטח לשמורת טבע עפ"י שמורת טבע.
- שטח בצבע ירוק בהיר-----שטח לגן לאומי עפ"י ג/7802.
- רוזטה:
- ספרה ברבע העליון של העגול----- מס' הדרך.
- ספרות ברבעים הצדדיים של העגול----- קווי בניין.
- ספרה ברבע התחתון של העגול----- רוחב הדרך.

1.10 טבלת שטחים - לעדכן לפי השינויים בתשריט

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
אחוזים%	שטח בדונם	אחוזים%	שטח בדונם	
27.82	115.02	30.26	125.10	מגורים א
3.14	13.0	-	-	מגורים 1א
5.63	23.29	-	-	מגורים 2א
4.98	20.60	-	-	מגורים 3א
-	-	0.56	2.32	מגורים ב
1.03	4.275	-	-	מגורים א ומסחר
2.14	8.55	-	-	מגורים ונופש כפרי
3.66	15.15	1.42	5.88	שטח ציבורי פתוח
10.85	44.90	11.13	46.00	דרך מאושרת
16.72	69.15	---	---	דרך מוצעת
----	-----	0.80	3.30	דרך גישה קיימת
0.48	2.00	--	--	דרך גישה מוצעת
0.72	3.00	0.57	2.37	דרך להולכי רגל
0.60	2.50	-----	-----	דרך משולבת בתחום שמורת טבע
6.42	21.32	4.37	18.10	בניני ציבור
1.07	4.45	--	--	שטח לחניון
10.22	42.28	35.45	146.50	שטח חקלאי
0.36	1.50	--	--	שטח לספורט
1.66	6.90	--	--	שטח חקלאי מיוחד
1.63	6.75	----	----	שטח חקלאי שמור למחלף עתידי
1.62	6.60	-----	-----	שטח מסחר תיירותי
---	---	0.12	0.470	שטח מסחרי
0.52	2.16	0.23	0.93	שטח מתקנים הנדסיים
---	---	15.09	62.40	שטח גן לאומי/שמורת טבע
100.0%	413.37	100.0%	413.37	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: הכנת תכנית מתאר לשוב ואדי אל חמאם על פי תכנית אב מאושרת ולצורך מענה לצרכי הפיתוח של הישוב לשנת 2020. תכנית הכוללת הרחבה לצורך מגורים שטחים לצרכי ציבור ושימושים נוספים. התאמה של ייעודי הקרקע הקיימים ושינוי בתכנון דרכים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד מחקלאי למגורים
- קביעת מערכת דרכים ושטחי ציבור בשטחי הפיתוח החדשים
- מתן הוראות והנחיות להוצאת היתרי בניה
- קביעת הוראות בנושאי בנייה, זכויות בניה וכ"ו

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד		סה"כ שטח מוצע בדונם	סה"כ שטח קיים בדונם	יעוד הקרקע
מוצע	קיים			
920	1,000	115.02	125.1	מגורים א'
--	9	--	2.32	מגורים ב'
65	--	13.0	--	מגורים א'1
93	--	23.29	--	מגורים א'2
103	--	20.60	--	מגורים א'3
17	--	4.275	--	מגורים א' ומסחר
51	--	8.549	--	מגורים ונופש כפרי
		6.6	--	מסחר תיירותי
1,289	1,009	191.33	127.33	סה"כ
		21.32	18.1	אתר למבני ציבור
		15.15	5.88	שטח ציבורי פתוח

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 תכליות, שימושים והוראות בניה:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין, וכפוף לפתרון חניה לפי התקן.

א. **אזור מגורים א'**: ישמש להקמת בתי מגורים.

יותר מסחר או משרדים בקומת קרקע, בשטח עד 80.0 מ"ר. שטח זה יהיה כלול בסך הכול אחוזי בניה המותרים. הבקשה להיתר הבניה תכלול הפרדה בין המגורים למסחר והמשרדים בנושאים הבאים: כניסה, חדר מדרגות מחסנים וחניות.

ב. **אזור מגורים א'1**: מיועד למגורים בבתים בודדים - מבנה אחד לכל מגרש הכולל 2 יח' מגורים מעל קומת עמודים, אשר תשמש למחסנים וחנית. תותר בניית סככת חנייה בשטח 25 מ"ר בקו בנין קדמי וצידי 0.

הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול אישור שימוש למסחר או למשרדים בקומת הקרקע, בשטח של עד 80 מ"ר. שטח זה יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה המותרים. בקשה להיתר בניה לשימוש שאינו מגורים תהיה כפופה לקבלת חוות דעת משרד התחבורה בדבר התקנת מקומות חניה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן חניה, וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר ההשפעה של השימוש המבוקש על המגורים בסביבה. כמו כן, תוודא הועדה כי התקיים יידוע של הציבור ודיון וקבלת החלטה בוועדה המקומית, כאמור בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

ג. **אזור מגורים א'2**: ישמש להקמת בתי מגורים. על מגרשים בשטח 500 מ"ר תותר בניית 2 יח"ד. תתוכנן קומת עמודים מפולשת בבסיס המבנים כך שסה"כ גובה הבנייה לא יעלה על 3 קומות כולל קומת העמודים.

הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול אישור שימוש למסחר או למשרדים בקומת הקרקע, בשטח של עד 80 מ"ר. שטח זה יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה המותרים. בקשה להיתר בניה לשימוש שאינו מגורים תהיה כפופה לקבלת חוות דעת משרד התחבורה בדבר התקנת מקומות חניה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן חניה, וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר ההשפעה של השימוש המבוקש על המגורים בסביבה. כמו כן, תוודא הועדה כי התקיים יידוע של הציבור ודיון וקבלת החלטה בוועדה המקומית, כאמור בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

ד. **אזור מגורים א'3**: ישמש להקמת בתים מגורים הכוללים 2 יחידות דיור למגרש ב-2 קומות, בכל קומה יחידה דיור אחת. יותר לבנות דו-משפחתי בקומה אחת או דו-משפחתי ב-2 קומות בקוטג'.

תותר בניית קומת עמודים מפולשת בבסיס המבנים כך שסה"כ גובה הבניה לא יעלה על 3 קומות כולל. הבקשה להיתר בניה תציג את מלוא זכויות הבניה לשתי יחידות הדיור, אך בנית שתי היחידות תתאפשר בשלביות.

הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול אישור שימוש למסחר או למשרדים בקומת הקרקע, בשטח של עד 80 מ"ר. שטח זה יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה המותרים. בקשה להיתר בניה לשימוש שאינו מגורים תהיה כפופה לקבלת חוות דעת משרד התחבורה בדבר התקנת מקומות חניה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן חניה, וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר ההשפעה של השימוש המבוקש על המגורים בסביבה. כמו כן, תוודא הועדה כי התקיים יידוע של הציבור ודיון וקבלת החלטה בוועדה המקומית, כאמור בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

ה. **אזור מגורים א' ומסחר**: ישמש להקמת בתים מגורים וקומת מסחרית בקומת קרקע. תותר הקמת 2 יחידות דיור למגרש ב-2 קומות, בכל קומה יחידה דיור אחת.

יותר לבנות דו-משפחתי בקומה אחת או דו-משפחתי ב-2 קומות בקוטג'.

תתאפשר קומת עמודים מפולשת בבסיס המבנים כך שסה"כ גובה הבניין לא יעלה על 3 קומות כולל.

יותר לסגור את קומת העמודים המפולשת ולהקים קומת מסחר בשטח של עד 90 מ"ר מחולק ב-2 קומות: קומת קרקע וקומת גלריה או בקומה 1 בלבד.

תותר בקומת קרקע (מתחת למפלס הכניסה) הקמת מבנה מסחר קמעונאי (חנויות), בתי אוכל, מסעדות, משרדים של רשויות ומוסדות ציבוריים, משרדים של גופים ובעלי מקצוע חופשי וכו' ובתנאי שתובטח הפרדה בין המגורים

למסחר בנושא כניסות, חניות ומחסנים. השימוש למסחר במבנה יהיה באישור הועדה המקומית ובהסכמת השכנים.

זכויות הבניה וגובה הבניין בהתאם להוראות הבניה באזור עפ"י טבלה זכויות ומגבלות בניה.

לא תותר באזור זה הקמת עסקים עתירי רעש.

כל בנין הכולל בתוכו חלק המיועד למסחר יכלול אמצעים למניעת מטריד למגורים לפי שביעת רצון איגוד הערים לאיכות הסביבה.

חניה - המגרשים 101, 103, 105, 107, 109, 111 ישמשו לחניה פרטית לכלי רכב בלבד, השיכים לאזור "מגורים א' ומסחר" של המגרשים 100, 102, 104, 106, 108, 110. כמו כן, המגרשים לחניה ישמשו למעבר קווי תשתית תת קרקעי כגון: תקשורת, חשמל, תאורה, ביוב, מים, גז וכו'.

רשימת השייכות בין מגרשי חניה למגרשי מגורים:

- 1 – מגרש חניה 101 שייך למגרש מגורים 100.
- 2 – מגרש חניה 103 שייך למגרש מגורים 102.
- 3 – מגרש חניה 105 שייך למגרש מגורים 104.
- 4 – מגרש חניה 107 שייך למגרש מגורים 106.
- 5 – מגרש חניה 109 שייך למגרש מגורים 108.
- 6 – מגרש חניה 111 שייך למגרש מגורים 110.

ו. **אזור מגורים ונופש כפרי:** ישמש להקמת בתי מגורים ל- 4 יח"ד צמודות ב- 2 קומות, בכל קומה 2 יחידות דיור צמודות. הבקשה להיתר הבניה תציג את מלוא זכויות הבניה לארבע יח"ד, אך בניית 4 יח"ד אפשר שתתבצע בשלבים.

תותר בנית קומת עמודים מפולשת בבסיס המבנים כך שסה"כ גובה הבניה לא יעלה על 3 קומות כולל. באזור זה יותר להקים חדרי אירוח כפרי "צימרים". השטח של יחידות האירוח יהיה כלול בסך הכול אחוזי בניה של הבניין. גודל יחידת אירוח יהיה בהתאם לתקנות משרד התיירות. הכמות המרבית של יחידות האירוח בכל מגרש תהיה עד 3 יחידות אירוח.

חדר האירוח יהיה מבנה צמוד לבית מגורים, ובלבד שהכניסה תהיה נפרדת לכל יחידת אירוח, ללא מעבר בין יחידות האירוח וללא מעבר מיחידות האירוח לבית מגורים.

הפעלת יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית בבתים שכנים, הפנית מרבית היחידות לתוך המגרש ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרידים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים. בסמכות הועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי לאישור.

מבנה יחידת אירוח

1. יחידות אירוח יתוכננו כחלק ממבנה מגורים ובלבד שיכללו כניסה נפרדת מן החוץ ללא מעבר בין יחידות האירוח (ביין לבין עצמן) או ביין לבין בית המגורים.
2. כל יחידה תכלול לפחות חדר אחד.
3. כל יחידה תכלול שירותים וחדר רחצה צמוד ששטחו כלול בשטח הכולל של היחידה כאמור.

4. היחידה תכלול חימום ומיזוג וכן מטבחון או פינת שתייה.
5. יובטחו מרווחים מספקים בין היחידות להבטחת פרטיות ומניעת הפרעות.
6. היחידות ירוהטו ויציידו ברמה גבוהה.

היתר בניה ליחידות אירוח

1. לכל בקשה להיתר לחדרי אירוח תוגש, בנוסף לתכנית היחידות, תכנית פיתוח של המגרש שתכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.
2. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במגרש במסגרת זכויות הבניה למגורים, את התכנית פיתוח של החצר כוללת הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינון בגבול עם המגרשים השכנים ודרך גישה למתארחים ככל האפשר שלא תהיה צמודה לגבול עם חלקות שכנות.
3. בסמכות הועדה המקומית להתיר הסבה של מבנה קיים למבנה ליחידת אירוח ובתנאי שהמבנה תואם את דרישות תכנית זו.
4. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש.

דרכי גישה וכניסות

1. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.
2. יוקצה שטח מתאים לחניה בתוך המגרש בלבד, על פי יחס של 1 מקום חניה ליחידת אירוח.

ז. **שטח מסחר תיירותי**: מותר להקים באזור זה מסעדות, עסקים קטנים לשרות הישוב, והתיירות, הכול לפי דרישות המשרדים הנוגעים לעניין, והנחיות מהנדס הועדה לתכנון ובנייה. היתר הבניה יכלול תכנית בנוי שתוגש ותאושר ע"י בעל הקרקע ורשות גנים לאומיים.

ח. **שטח לבניני ציבור**: יותרו השימושים המפורטים להלן:

1. מקומות לפולחן דתי, כגון מסגדים כניסיות וכו'
2. מוסדות חינוך ותרבות
3. מגרשי משחקים
4. מרפאות ותחנות אם וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה
5. משרדים ממשלתיים או לגופים רשמיים

ט. **שצ"פ**: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

י. **שטח לספורט**: ישמש לפעילויות ומתקני ספורט כדוגמת מגרש כדור-רגל, כדור-סל, טניס וכו', ולמבנים נלווים לפעילויות אלה כגון שירותים, מלתחות, מושבים, חדרי כושר וכו'.

יא. **שטח חקלאי מיוחד**: על פי הוראות ג/6540 ובתאום עם משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. כל היתר בניה יתואם עם רשות הניקוז.

יב. **שטח חקלאי השמור למחלף**: לא תותר כל בניה בשטח זה.

יג. **שטח חקלאי**: על פי התוספת הראשונה לחוק. בשטח החקלאי שמדרום לדרך הנופית יבוצע גידור קל בגבולות התכנית, בתאום עם רשות הטבע והגנים.

יד. מתקנים הנדסיים:

1. הקמת תחנת שאיבה, מתסנים אך ורק לצורכי שימוש המתקן ושטחם לא יעלה על 100 מ"ר.
2. תחנת מעבר לפסולת יבשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם למפורט בסעיף ג' 2 בנספח הסביבתי.

טו. **דרכים:** ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולהעברת שירותים העיליים והתת-קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל וכו'.

טז. **שבילים להולכי רגל:** שבילים ברוחב פחות מ- 8 מ', יוגדרו כשבילים להולכי רגל וישמשו לגישת הולכי רגל ולהעברת תשתיות. רוחב מינימאלי של דרך להולכי רגל - 4.0 מ'.

יז. **דרך נופית:** הפיתוח והטיפול הנופי בדרך, כולל סוגי הנטיעות, יבוצע בתאום עם רשות הטבע והגנים.

יח. חניה ציבורית :

1. תשמש לחניה ציבורית.
2. מגרש החניה יהיה מגרש מגוון, ותחול חובת נטיעת עצים בוגרים רחבי נוף כל 4 חניות.
3. לא תותר חניית רכב כבד.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
בסמכות הועדה המקומית להעביר אחווי בנייה מעל מפלס הכניסה ולתחת מפלס הכניסה בתנאי קרקע תלולים, אך לא יותר מסה"כ הקומות המותר לפי תנאי והוראות הטבלה .

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והתבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים)

צפיפות יחד' לזונם נטו	מס' יח' יח' למגורש מיינמלי	מס' קומות	מס' קומות	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי										קווי בנין					יעוד גודל מגרש		
				אחוז כסוי הקרקע (תפסית)	אחוז שטחי שרות	אחוז שטח עיקרי	שטח שרות	מרחח למפלס הכניסה	עיקרי	אחוז מפלס הכניסה	אחוז מפלס הכניסה	צדדי	אחורי	קדמי	גודל מגרש מיינמאלי (במ"ר)	שם האחז (שימושים עיקריים)					
8	3	9	3	110	37	10	100	-	-	(1)	110	3	3	(3)	3	400	אזור מגורים א'				
5	2	9	2	90	45	10	80	-	-	(1)	90	3	3	5	400	אזור מגורים א"ג					
4	2	9	2	120	60	20	100	-	-	(1)	120	3	3	5	500	אזור מגורים א"ג					
5	2	2.5+8.5 (3)	2	385 מג"ר לא כולל ק עמודים	58	93 מג"ר (7)	292 מג"ר (6)	165 מג"ר (4)	-	-	422	5/1 (2)	3	5	380	אזור מגורים א"ג					
4	2	5+8.5 (5)	2	475 מג"ר לא כולל ק עמודים	47.11	53 מג"ר	230 מג"ר (4)	-	-	422	5/1	3	5	מגורים	מגורים ומסחר						
															520	מגורים ומסחר					
																מסחר	שטח למסחר				
-	-	5	1	10	10	2	8				10	3	4	5	1000	שטח למסחר					

		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימאלי						קווי בניין			יעוד ונודל מוגרש			
צפיפות יחיד' לדונם נטו	מס' יחיד' למגורש מיינמלי	גובה בנייה מקסימאלי	מס' קומות	סה"כ	אחוז כסוי הקרקע (תכסית)	אחוז שטחי שרות	אחוז שטח עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	אחוז מעל מפלס הכניסה (1)	צדדי	אחוריי	קדמיי	גודל מגרש מיינמאלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			מס' קומות					שרות						
		12	3	120	50	20	100		120	4	5	5	500	מבני ציבור
6	4	2.5 + 8.5 (1)	2 קומות מעל קומת עמדים	704 מ"ר לא כולל ק. עמודים	67.83	186 מ"ר	518 מ"ר	297 מ"ר (4)	704 מ"ר	3	3	5	600	מגורים ונופש כפרי

תערוך לסבלה

- (1) תותר העברת אחוזי בנייה ממועל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) באזור מגורים א1, א2, א3, וותר קווי בניין צדדי במגרש 1 מי-1-5 מי בהתאם.
- (3) קו בנין קדמי באזור מגורים א1 - במקרה של סחירה בין החדוואות לתשריט, יקבע קו הבניין לפי המסומן בתשריט.
- (4) עבור קומת עמודים מפולשת.
- (5) מעל קומת עמודים מפולשת.
- (6) סח"כ שטח עיקרי 2-2 קומות: בכל קומת 50% מחסיה"כ.
- (7) שטחי שירות: במסגרת קו בנין: 19 מ"ר לכל יחיד עבור מדרגות 5 מ"ר, מרפסת 6 מ"ר, מנד 8 מ"ר. מתוך לקו בנין: 27.5 מ"ר לכל יחיד עבור מוחסן 7.5 מ"ר, חניה 20 מ"ר.
- (8) גובה קומת עמודים: 2.20 מי נטו (2.50 מי ברטו).

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 - הוראות פיתוח.

1. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי אותו האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.
2. שמושים קיימים שאינם תואמים את הנקבע בתכנית זו יחשבו כשימוש חורג על פי פרק ז' לחוק תכנון ובניה 1965 על תיקונו, ותוכן עבורם רשימה בהתאם.
3. לא יינתן היתר בניה להקמת בנין חדש אלא אם כן עמד בתנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מנמלי למגרש, אחוזי בניה או שטח מקסימאלי לבנין, גובה מקסימאלי של הבנין ומרווחים מנמליים מחלקות שכנות ומדרך.
4. מותר להקים בנין אחד על מגרש בניה. הקמת יותר מבנין אחד תידרש אישור בתכנית בנין, שתפרט את שלבי הפיתוח במגרש כולו ובאישור הוועדה המקומית. תכנית הבנין תפרט את מעמדם, נפחם וגובהם, מקומות חניה, כניסות לבניינים, ריכוז האשפה ודרישות נוספות של מהנדס הוועדה.
5. מקומות חניה ומקומות אשפה יהיו בתוך שטח המגרש, יש לסמן את מיקום החניה ומקומות האשפה עם הגשת תכנית להיתר בניה.
6. אין להקים בנין על שטח המיועד לדרך או לעשות עליה עבודה חוץ מסלילת הדרך ואחזקתה.
7. אין לעשות כל עבודת תיעול לתשתיות או הנחת קוים עליונים לתשתיות מעל דרך אלא באישור של מהנדס הוועדה המקומית או באישור של מהנדס המועצה המקומית.
8. לא יונפק היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולים בו תכניות למקלטים או מרחבים מוגנים, על פי הנחיות רשויות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אם המקלטים או המרחבים המוגנים לא בוצעו בהתאם להנחיות הנ"ל, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
9. פיתוח השטחים החדשים - בעת פיתוח שכונות המגורים יבוצע במקביל פיתוח של מערכות התשתית וכן שטחי הציבור הפתוחים ומבני הציבור בשכונה.
10. עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.
11. מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הוועדה המקומית.
12. פיתוח השטחים מסביב למבנים - הוועדה המקומית תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה לפחות של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבנין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

3.3.2 הוראות לעסקי מסחר ושירותים

1. בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על הדרישות התכנוניות, וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.
2. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית או כל מסמך אחר, בדבר ההשפעות הסביבתיות הצפויות מהעסק או מכל שימוש אחר, ותטיל כל תנאי לרבות התקנת האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הזמינים (BAT), כאשר לדעתה או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או חזותיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.
3. עסקי מסחר ותיירות מותרים רק במתחמים המוגדרים למטרה זו בתכנית. בכל מקרה לא יהיו עתירי מים ו/או שפכים = עד 1500 קוב ל-100 מ"ר בשנה. אנרגיה עד 1000 טון מזוט או שווה ערך בשנה. ו/או פסולת עד 20 מ"ק פסולת בשנה לכל 100 מ"ר.
4. תנאי למתן היתר בניה לעסקי מסחר ושירותי תיירות על פי תכנית זו, הינו עמידה בהוראות הוראות התכנית לעניין איכות הסביבה ובמגבלות החניה ע"פ הקריטריונים בחוק התכנון והבניה ו/או דרישות המשרד להגנת הסביבה.

פרק 4 - תשתיות

1. מים:

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

2. ניקוז:

- 2.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום הבקשה להיתר, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2.2 בקשה להיתר בניה תתייחס להנחיות המפורטות בנספח הניקוז ובהנחיות שיכללו בתכנית האב לניקוז.
- 2.3 שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
 - א. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים ייספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ב. פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.
 - ג. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - ד. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז.

3. ביוב:

- א. לא תאושר תכנית מפורטת על פי תכנית זו אלא לאחר שתאושר ע"י ועדת משנה לביוב ותשתיות תכנית לאיסוף השפכים משטחה של התכנית המפורטת.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים, על פי תכנית זו, אלא לאחר שפכי הישוב יחוברו בפועל למט"ש אזורי פעיל.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת חיבור למערכת הביוב של הישוב, המחוברת לפתרון קצה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 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 המי נמליים 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 תת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

4.4 קווי חשמל.

- א. כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך, בשטחי הפיתוח החדשים המוצעים בתכנית זו, יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת.
- ב. כל שינוי של קוים קיימים יהיה, ככל הניתן, לקווים תת קרקעיים, זאת בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
- ג. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. כל קווי תקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו") בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

4.5 תחנות טרנספורמציה.

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות. התחנות הפנימיות יוקמו בבניינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים- חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש- עבור תחנות טרנספורמציה.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6. עודפי עפר:

- (1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
 - (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).
 - (1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- (2) חובת גריסה - היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

מבנה גדול - כל אחד מאלה:

 1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.
 2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה - בחישוב לפי נוסחה נהוגה - על 250 טון.
 3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.
- (3) חציבה ומילוי
 - הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- (4) עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

פרק 5 - הוראות כלליות

1. חלוקה חדשה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת מתחמים לחלוקה חדשה בהסכמה – על פי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- 1.2 החלוקה למגרשים המסומנת בתשריט במתחם A הינה חלוקה מנחה. תנאי להוצאת היתר בניה במתחם יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום לכלל המתחם.
- 1.3 מתחמים B1 ו-B2 מיועדים לחלוקה חדשה אשר תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום. אישור החלוקה החדשה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על ידי מינהל מקרקעי ישראל.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' של חוק תכנון ובניה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד - על פי תוכנית זו.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

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

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה, מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. הועדה המקומית רשאית לא לאשר תוספת בניה בקו המתאר הקיים במבנים קיימים, אשר לדעתה עלולה לפגוע במגרשים גובלים ו/או ליצור בעיה תיכונת לעתיד ו/או כל שיקול תכנוני אחר.

ג. 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:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו. במקרים מסוימים יקבע ביצוע ההריסה כתנאי למתן היתרי בניה ו/או מימוש התוכנית.

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 תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות:

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

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.

13. תקופת התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 6 - חתימות

מינהל מקרקעי ישראל

התחייבות המסמך הנכנס לתכנית התכנון והבניה, תהיה כפי שתואמה עם
 הוועדה המקומית לתכנון והבניה, ויכפוף לתנאי התכנית. כל זכות
 לביטול או לביטול חלקי התכנית, או כל זכות אחרת, תהיה כפופה לתנאי התכנית. כל עוד לא
 הוצאה תחייבות זו, יחשבו התנאים כמובנים, ואין חתימתנו זו באה
 לביטול או לביטול חלקי התכנית, או כל זכות אחרת, או כל זכות נוספת, -
 לפי כל המידע הנ"ל כל דיון.
 לעיון הסכם זה, יוצגר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
 כגון השמירה, דליל בתכנית, אין בחתימתנו זו, או חתימה אחרת או
 הודאה ברצוננו הסכם האמור ו/או ויתור על זכויות, או כל זכות אחרת, או כל
 הפרתו על ידי מי שרכש יאתנו על פני זכויות כל שרת בשטח, ו/או על
 כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח הסכם האמור ועפ"י כל דין שכן
 חתימתנו ניתנת אך ורק לניקודת נובט תכנונית.

תאריך: 2010/10/25
 מינהל מקרקעי ישראל
 מנהל הצפון

מגיש התוכנית:

הועדה הבין משרדית - משרד ראש הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים

מיט סאל
 משרד הפנים

עורך התוכנית: אדר' עבד אלרחמאן יאסין

אדר' יאסין עבד
 עראבה
 מס' רישיון 37299

אישור הועדה המחוזית למתן תוקף