

מחוז הצפון

נפה: עכו

מרחב תכנון מקומי: שפלת המעוזים הפנים מחוז הצפון
 תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ שעב
 תוקף התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15565
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 20-9-08... לאשר את התכנית

שם ישוב: שעב

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מתאר מספר ג/15565 המהווה שינוי לתכניות מפורטות: ג/1288, ג/1933, ג/6769, ג/6948, ג/802, ג/8587, ג/8734, ג/11679, ג/12703 ולתרש"צ 1/22/2, 1/22/3, 1/22/4, 1/22/5, 1/22/6.

1.2 מקום התכנית:

מו"מ שעב

נ.צ. מרכזי: מזרח: 221500 צפון: 755000		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19730	בשלמותו	
19731	בשלמותו	
19733	בשלמותו	
19736	בשלמותו	
19765	6, 7, 35-42	1, 2, 4, 5, 43, 55-58, 67
19767	10-12, 15, 16, 19, 20, 24, 69, 71, 73, 77, 78, 80, 84	82
19769	49, 54, 67	4, 6, 7, 8, 51, 56, 58, 64,
19770	7, 8, 14, 34, 38, 41, 43	30, 51
19771	12, 13, 14, 16, 20	8, 9, 10, 15, 17
19775		43
19779	5, 6, 10, 12,	4, 7, 15, 16, 17
19780	1-19, 23, 24, 28-30, 32-36, 46, 50, 52, 53, 55, 57, 59, 62	37, 38, 64
19781	44, 50	14, 20, 21, 40, 46
שטח בנוי	בשלמותו	

1.3 שטח התכנית:

2,199 דונם

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

הודעה על אישור תכנית מס' 15565
 בורסמה בילקוט המוסומים מס' 6080
 מיום 28.4.10

מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון, נצרת עילית
 ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל.: 04-6558221
 ופרטיים.

יוזם התכנית: ועדת היגוי בין משרדית- משרד ראש הממשלה, משרד הפנים ומינהל מקרקעי ישראל.

מגיש התכנית: ועדת היגוי בין משרדית- משרד ראש הממשלה, משרד הפנים ומינהל מקרקעי ישראל.

רשות מוניציפלית :	מו"מ שעב שעב 20165 טל. 04-9883437 פקס. 04-9883439
ועדה מקומית :	שפלת הגליל, תחנת דלק פז, תמרה. טל. 04-9942121 פקס. 04-9942122
1.5 מתכננים :	עורך התכנית תכנון פיזי :
	אדריכל נעמן בלקינד, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ מושב יעד, ד.נ. משגב 20155 טל : 04-9902215 פקס : 04-9909990
	תכנון כבישים ותנועה :
	ש. קרני יועצים, תנועה חניה וניקוז דיישראלי 46 א' חיפה 34334 טל : 04-8244468 פקס : 04-8251095
	תכנון סביבתי :
	אדריכל דורון רוהטין, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ מושב יעד, ד.נ. משגב 20155 טל : 04-9902215 פקס : 04-9909990
	תכנון נופי :
	אדריכל נתן קמינר, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ מושב יעד, ד.נ. משגב 20155 טל : 04-9902215 פקס : 04-9909990
	תכנון תברואה :
	עלי שואהנה, ע.מ.ס. עבודות הנדסה בע"מ ת.ד. 3177 סכנין טל. 04-6745232 פקס. 04-6744874
	תכנון מים :
	יוסף דיב, רח' הנמל 53, חיפה טל. 04-8662350
	ניהול הפרוייקט :
	ד"ר ראסם חמיסי, ר.א.ב. הנדסה בע"מ. כפר כנא 16930 ת.ד. 1460 טל. 04-6519465 פקס. 04-65119540
1.6 יחס לתכניות אחרות :	תמ"א 35 : יעוד הקרקע לפי תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב. יישוב מיוחד. עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית-סביבתית גבוהה.
	תמ"א 22 : התכנית תואמת לתמ"א 22. התכנית תואמת לתמ"מ 57/2 - יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע : ישוב כפרי.
	ת.מ.מ. 9/2 - לפי תשריט יעודי הקרקע : ישוב כפרי. השימושים המותרים : מגורים, מבני משק, מוסדות ציבור, עיבוד חקלאי, מבנים לייצור חקלאי, מלאכה ותעשייה לא מזהמת, תיירות, שטחי ספורט ופנאי, שטחים פתוחים, דרכים, חניה, תחנות תדלוק, תשתית הנדסית, וכל שימוש אחר הדרוש לישוב כפרי ושומר על אופיו. לפי תשריט רגישויות סביבתיות : ישוב הכולל שטח לפיתוח פיסי מיוחד, שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר ושטח מוגן מפיתוח (אזור חקלאי מיוחד בתכנית זו). נמצא על גבול שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים.
	תכנית מפורטת מקומית :
	התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 1288/ג, 1933/ג, 6769/ג, 6948/ג, 8587/ג, 8734/ג, 11679/ג, 12703/ג, 802/ג ולתש"צ 1/22/2, 1/22/3, 1/22/4, 1/22/5, 1/22/6.
	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 17 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. תשריט ראשי - מסמך מחייב בקני"מ 1: 2500
 ג. נספח שלבי ביצוע בקני"מ 1: 2500 – מנחה.
 ד. נספח בדיקה פרוגרמתית למבני ציבור – מנחה. (מצורף להוראות התכנית)
 ה. נספח תחבורה בקני"מ 1: 2500\1: 5000 - מנחה.
 ו. נספח ביוב בקני"מ 1: 2500 - מנחה.
 ז. נספח מים בקני"מ 1: 2500 - מנחה.
 ח. נספח נופי – מנחה:
 ▪ תשריט בקני"מ 1: 2500
 ▪ הוראות נופיות.

1.8	תאריך הכנת התכנית:	פעולה	תאריך	פעולה
		הכנה	22/02/2005	
		עדכון 1	14/07/2005	
		עדכון 2	07/03/2006	
		עדכון 3	16/04/2006	
		עדכון 4	31/05/2006	
		עדכון 5	06/07/2006	עדכונים ע"פ הערות לשכה
		עדכון 6	26/09/2006	
		עדכון 7	04/02/2007	
		עדכון 8	08/08/2007	עדכון מדידה להפקדה
		עדכון 9	23/07/2008	עדכון עפ"י החלטות ועדה מחוזית בדיון בהתנגדויות
		עדכון 10	20/12/2009	עדכון לתוקף עפ"י החלטות ועדה משנה לביוב ותשתית

1.10 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

		<u>באור סימני</u>	1.11
		<u>התשריט:</u>	
מגורים א'	-	מגורים א'	כתום
מגורים א' להשלמה	-	מגורים א' להשלמה	כתום עם משבצות אופקיות אדומות
מגורים ב'	-	מגורים ב'	תכלת
מגורים ב' עם ק"ק מסחרית	-	מגורים ב' עם ק"ק מסחרית	תכלת אפור
מגורים ג'	-	מגורים ג'	צהוב
שטח למבני ציבור	-	שטח למבני ציבור	חום בהיר תחום בקו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	-	שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר
מרכז אזרחי	-	מרכז אזרחי	אפור וכתום לסרוגין
אזור המרכז	-	אזור המרכז	פסים אלכסוניים אפור בהיר ואפור כהה לסירוגין
דרך להולכי רגל	-	דרך להולכי רגל	פסים אלכסוניים ירוק וצהוב לסרוגין
דרך קיימת/מאושרת	-	דרך קיימת/מאושרת	חום בהיר
דרך חדשה/מוצעת	-	דרך חדשה/מוצעת	אדום
דרך משולבת	-	דרך משולבת	פסים אלכסוניים אדום וירוק לסרוגין
שטח מלאכה ותעשייה זעירה	-	שטח מלאכה ותעשייה זעירה	סגול בהיר תחום בקו סגול כהה
שטח חקלאי	-	שטח חקלאי	פסים אלכסוניים ירוק בהיר על רקע לבן
שטח חקלאי מיוחד	-	שטח חקלאי מיוחד	פסים אלכסוניים ירוקים בהירים וכהים לסרוגין
שטח ספורט	-	שטח ספורט	ירוק עז תחום בקו חום כהה
בית עלמין	-	בית עלמין	משבצות אלכסוניות ירוק כהה ע"ר צהוב
מתקנים הנדסיים	-	מתקנים הנדסיים	פסים אלכסוניים סגול כהה
תחנת תדלוק	-	תחנת תדלוק	אפור תחום בקו אדום
מרכז תחבורה	-	מרכז תחבורה	משבצות שחורות אלכסוניות ע"ר אדום
שטח ספורט ומבני ציבור	-	שטח ספורט ומבני ציבור	פסים אלכסוניים ירוק וחום לסרוגין
חניון	-	חניון	משבצות אופקיות ירוקות ע"ר אדום.
עתיקות	-	עתיקות	קו שחור מרוסק עבה ומספר במרכזו.
גבול תכניות קיימות / מאושרות	-	גבול תכניות קיימות / מאושרות	קו כחול מרוסק.
גבול שיפוט	-	גבול שיפוט	קו עבה תכול
גבול תכנית מוצעת	-	גבול תכנית מוצעת	קו כחול עבה
גבול גוש ומספרו	-	גבול גוש ומספרו	קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין עם מספר הגוש באדום.
גבול חלקה ומספרה	-	גבול חלקה ומספרה	קו ירוק ומספר החלקה בירוק
גבול חלקה לביטול	-	גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק.
גבול מגרש ומספרו	-	גבול מגרש ומספרו	קו שחור ומספר מוקף אליפסה בשחור.
גבול מגרש ומספרו (ע"פ תכנית מאושרת)	-	גבול מגרש ומספרו (ע"פ תכנית מאושרת)	קו שחור ומספר (ללא אליפסה)
מס' דרך	-	מס' דרך	מספר נתון ברבעו העליון של עיגול מחולק.
קו בניה	-	קו בניה	מספר ברבעים הצידיים של עיגול מחולק.
רוחב דרך	-	רוחב דרך	מספר נתון ברבעו התחתון של עיגול מחולק.
מבנה להריסה	-	מבנה להריסה	קו צהוב מרוסק עבה.
חלוקה מנחה למגרשים	-	חלוקה מנחה למגרשים	קו שחור דק ללא מספר

1.12 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
13.74	302.151	13.63	299.695	מגורים א' (קיים - לפי תכניות ג/1933 ג/6769 ות"ר ש"צ מס' 1/22/2,3,4,5)
0	0	0.20	4.556	מגורים א' להשלמה (לפי תכניות לפי תכניות ג/1933 ג/6769 ות"ר ש"צ מס' 1/22/2,3,4,5)
7.23	159.040	0	0	מגורים ב'
1.64	35.974	0	0	מגורים ב' עם ק"ק מסחרית
2.81	61.876	2.82	61.965	מגורים ג' (קיים - לפי תכניות ג/1933 ג/6769 ות"ר ש"צ מס' 1/22/2,3,4,5)
4.83	106.027	2.18	47.836	שטח למבני ציבור
5.28	116.182	1.06	23.358	שטח ציבורי פתוח
0.36	7.813	0	0	מרכז אזרחי
0.15	3.239	0.15	3.239	אזור המרכז
0.67	14.803	0.68	15.077	דרך להולכי רגל
6.79	149.350	6.85	150.530	דרך קיימת/מאושרת
4.97	109.354	0	0	דרך חדשה/מוצעת
0.05	1.065	0	0	דרך משולבת
0.54	11.939	0.56	12.356	שטח מלאכה ותעשייה זעירה
0.24	5.276	69.86	1535.974	שטח חקלאי
48.40	1064.133	0	0	שטח חקלאי מיוחד
0.39	8.653	1.09	23.964	שטח ספורט
0.61	13.378	0.64	14.163	בית עלמין
0.12	2.650	0.03	0.673	מתקנים הנדסיים
0.25	5.412	0.25	5.412	תחנת תדלוק
0.11	2.510	0	0	מרכז תחבורה
0.66	14.428	0	0	שטח ספורט ומבני צבור
0.16	3.549	0	0	חניון
100	2,198.798	100	2,198.798	סה"כ:

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

להכין תכנית חדשה לישוב המאכלס כ' 13,000 נפש אשר תענה על הצרכים עד שנת 2025 עפ"י צפי גידול האוכלוסיה ועפ"י שינוי מגמות חברתיות וכלכליות. עפ"י הערכות היועצים כלכלי/חברתי ניתן יהיה להגיע בתחומי החלק הבנוי של הכפר לצפיפות מכסימאלית של 3.5 יח"ד/דונם ובחלקים המתוכננים בהרחבת הישוב לצפיפויות מכסימאלית של 6 יח"ד לדונם. התכנית מציעה שטחים למגורים המוסיפים כ- 1,200 יח"ד לקיים. בתחום הקצאת הקרקע למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים קיים חסר גדול שהתכנית הפיזית לקחה על עצמה לסגור פערים במסגרת השטחים המתוכננים החדשים. התכנית מסדירה דרכים ומעברים בהתאם לייעודי הקרקע והצרכים העתידיים השונים.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים, דרכים ומבני ציבור.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- חלוקה למגרשים.
- קביעת הוראות בניה: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים, הנחיות בניון, הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- התווית והרחבת דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
- קביעת השלבים לביצוע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד (מקורב)	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
*1,551	435097=144%X302151	מגורים א' לפי תקנון: ג/6769
*318	92814=150%X61876	מגורים ג' לפי תקנון: ג/6769
950	143136=90%X159040	מגורים ב'
144	21584=60%X35974	מגורים
0	10792=30%X35974	מסחר
0	84821=80%X106027	מבני ציבור
0	6250=80%X7813	מרכז אזרחי
0	3239=100%X3239	אזור המרכז
0	מ- 11939 =100%X11939 (בחלוקה למגרשים עד 2 דונם) עד- 11939 X 140%=16714 (בחלוקה למגרשים מעל 2 דונם)	שטח מלאכה ותעשייה זעירה
0	2596=30%X8653	שטח ספורט
0	265=10%X2650	מתקנים הנדסיים
0	לפי תכניות ג/8587 ו-ג/12703	תחנת תדלוק
0	251=10%X2510	מרכז תחבורה
0	5050=35%X14428	שטח ספורט ומבני צבור
**2,964		

* הנתון בטבלה משקף מימוש ריאלי לפי צפיפות של 6 יח"ד לדונם.
** סה"כ הקיבולת הנומינאלית של התכנית - כ- 4,900 יחידות דיור.

3. הוראות התכנית**3.3 רשימת התכליות ושימושים:**

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

3.1.1 אזור מגורים א' (קיים) - לפי תכניות ג/1933 ג/6769

3.1.1.1 ישמש לתכליות כפי שמותר עפ"י התכליות הנקובות בהוראות תכנית ג/6769.

3.1.1.2 בקשה להיתר תציג בתכנית המגרש את מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן כולל קביעה ביחס לקיומן של קומות עמודים מפולשות הנחוצות או שתהיינה מותרות בין שהן חוצצות בין הקומות שמעל למפלס הכניסה המוגדר לבין אלה שמתחתיו ובין שהן בתווך שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומת המגורים התחתונה במבנה. מפלס הכניסה לבנין יכול להיות מפלסה של אחת מן הקומות הבאות:

3.1.1.2.1 במגרש שחתכו הכללי נמצא מעל לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת הקומה הקרובה ביותר למפלס הרחוב, ואזי תהיה זאת הקומה התחתונה ביותר (קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת).

3.1.1.2.2 במגרש שחתכו הכללי נמצא מתחת לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת הקומה (או קומת עמודים מפולשת) הקרובה ביותר למפלס הרחוב ואזי תהיה זאת קומה שנמצאת בין קומות שמתחתיה לבין קומות שמעליה

3.1.1.3 בקשה להיתר בניה תציג את הפתרונות לנושאים הבאים:
דרכי הגישה, פתרון אצירת אשפה וסידורי החניה לרכב כולל מפלס החניה.
מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחבור המבנים לתשתיות.

3.1.1.4 לא תותר הקמת מבנה עזר אלא בתחום מבנה המגורים.

3.1.1.5 לא יותקנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים.

3.1.1.6 לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתלית כבסים. מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י הענין, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

3.1.1.7 בקשת היתר בניה תכלול פרוט חומרי הגמר.

3.1.2 אזור מגורים ב' מוצע:

3.1.2.1 בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימאלי 480 מ"ר. המפתח לפי 160 מ"ר קרקע עבור יח"ד אחת. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק. החלוקה למגרשים המסומנת בתשריט ברקע שטחי אזור זה, הינה הצעת חלוקה מנחה בלבד.

3.1.2.2 הבניה באזור זה תתבצע עפ"י תשריטי חלוקה ערוכים ע"י מודד מוסמך ועפ"י תכניות בינוי שהכנתן ואישורן בועדה המקומית יהוו תנאי למתן היתרי בניה. תכניות הבינוי יציינו ביחס לכל מגרש את הפרטים הבאים:

3.1.2.2.1 **מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן** כולל קביעה ביחס לקיומן של קומות עמודים מפולשות הנחוצות או שתהיינה מותרות בין שהן חוצצות בין הקומות שמעל למפלס הכניסה המוגדר לבין אלה שמתחתיו ובין שהן בתווך שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומת המגורים התחתונה במבנה.

3.1.2.2.2 מפלס הכניסה לבנין, מפלס זה יכול להיות מפלסה של אחת מן הקומות הבאות:

- במגרש שחתכו הכללי נמצא מעל לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת המגורים הקרובה ביותר למפלס הרחוב, ואזי תהיה זאת הקומה התחתונה ביותר (קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת).
 - במגרש שחתכו הכללי נמצא מתחת לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת מגורים או קומת עמודים מפולשת הקרובה ביותר למפלס הרחוב ואזי תהיה זאת קומה שנמצאת בין קומות מתחתיה לבין קומות מעליה.
 - דרכי הגישה, פתרון אצירת אשפה וסידורי החניה לרכב כולל מפלס החניה.
 - מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחבור המבנים לתשתיות.
- 3.1.2.3 בקשת היתר בניה תכלול פרוט תומרי הגמר.
- 3.1.2.4 על בקשות להיתרי בניה באזור מגורים להכיל תכנון במלוא היקף זכויות הבניה מבחינת מס' יחידות הדיור המותרות במגרש, עליהן לפרט את אופן מימושם של לפחות שני שליש מסך כל אחוזי הבניה המותרים ולהציג באופן כללי (רעיון הבינוי) את צורת מימוש יתרת הזכויות בעתיד.
- 3.1.2.5 לא יותרו מבני עזר אלא בתחום המבנה.
- 3.1.2.6 לא יותקנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים.
- 3.1.2.7 לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתלית כבסים. מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י הענין, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
- 3.1.3 **אזור מגורים ב' מוצע עם קומת קרקע מסחרית:**
על אזור זה יחולו כל ההוראות הנקובות ביחס לאזור מגורים ב' ובנוסף:
- 3.1.3.1 בקומת הקרקע בלבד, בשלמותה או בחלקה, ניתן להמיר תכלית המגורים בשימוש למסחר קימעוני. פעולה זאת תגרע יחידות מגורים אחת ממס' יחידות הדיור הניתנות למימוש במגרש מינימלי ובאותו יחס ממגרשים גדולים יותר.
- 3.1.3.2 שילוב מסחר יותנה בפתרונות חנייה עפ"י דרישות החוק.
- 3.1.4 **אזור מגורים ג' (קיים - לפי תכניות ג/1933 ג/6769).**
ישמש להקמת מבני מגורים (ע"פ תכנית מס' ג/1933) וכן:
מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים לחנית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי (כל זאת ע"פ תכנית מס' ג/6769 ובהתאם למופיע בטבלת זכויות ומגבלות הבניה).
- 3.1.4.1 בקשה להיתר תציג בתכנית המגרש את מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן כולל קביעה ביחס לקיומן של קומות עמודים מפולשות הנחוצות או שתהיינה מותרות בין שהן חוצצות בין הקומות שמעל למפלס הכניסה המוגדר לבין אלה שמתחתיו ובין שהן בתווך שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומת המגורים התחתונה במבנה. מפלס הכניסה לבנין יכול להיות מפלסה של אחת מן הקומות הבאות:
- 3.1.4.1.1 במגרש שחתכו הכללי נמצא מעל לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת המגורים הקרובה ביותר למפלס הרחוב, ואזי תהיה זאת הקומה התחתונה ביותר (קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת).
- 3.1.4.1.2 במגרש שחתכו הכללי נמצא מתחת לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת מגורים או קומת עמודים מפולשת הקרובה ביותר למפלס הרחוב ואזי תהיה זאת קומה שנמצאת בין קומות מתחתיה לבין קומות מעליה.

- 3.1.4.2 בקשה להיתר בניה תציג את הפתרונות לנושאים הבאים:
דרכי הגישה, פתרון אצירת אשפה וסידורי התניה לרכב כולל מפלס החניה.
מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחבור המבנים לתשתיות.
- 3.1.4.3 לא תותר הקמת מבנה עזר אלא בתחום מבנה המגורים.
- 3.1.4.4 לא יותקנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים.
- 3.1.4.5 לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתלית כבסים. מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י הענין, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
- 3.1.4.6 בקשת היתר בניה תכלול פרוט חומרי הגמר.
- 3.1.5 שטח למבני ציבור:**
מיועד למוסדות חינוך, תרבות, מנהל ציבורי, מוסדות ציבור קהילתיים, מוסדות בריאות ציבוריים. השימושים הציבוריים הספציפיים שיוקמו במגרשי אזור זה מפורטים בבדיקה פרוגרמתית המהווה נספח מנחה לתכנית זאת (מסמכי התכנית, ס' 1.8, ס"ק ד').
- 3.1.6 שטח ציבורי פתוח:**
- 3.1.6.1 ישמש גם למעבר להולכי רגל, וכמקום מנוחה, בילוי ומשחק לא פורמלי. בשטחים אלה יותר גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי.
- 3.1.6.2 לא תותר כל בניה, למעט שבילים, רחבות, ריהוט חוצות ומערכות תשתית תת-קרקעיות.
- 3.1.6.3 מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, עם אגף הנדסה של הרשות המקומית.
- 3.1.6.4 לכל אזורי הפעילות בשצפ"ם תתוכנן גישה לקהל עם מגבלות תנועה.
- 3.1.6.5 מתקנים הנדסיים, גובה המבנים לא יעלה על 3.0 מטר ושטחם הכולל של סה"כ המבנים בתחום השצ"פ לא יעלה על 30 מ"ר בתא שטח אחד – למעט סככות צל שאינן כלולות במנין השטחים הבנויים.
- 3.1.6.6 לא תותר בשטחים הנ"ל תנועת רכב.
- 3.1.7 מרכז אזרחי:**
שטח למבני שרותים ציבוריים – מבני מועצה מקומית ומוסדות ציבוריים ועיסקיים כגון סניפי בנקים, דאר, מרפאות, סוכנויות ביטוח ונסיעות ודומים.
- 3.1.8 אזור המרכז (קיים - לפי תכניות ג/1933 ג/6769):**
שטח למבני מסחר קמעוני וסיטוני, משרדים, עסקים, משרדי המועצה המקומית, מבני בריאות ותרבות.
- 3.1.9 שטח מלאכה ותעשייה זעירה (קיים - לפי תכניות ג/1933 ג/6769):**
בתי מלאכה למיניהם, כולל מסחר, להוציא תעשייה מזיקה (ע"פ תכנית מס' ג/6769).
ישמש לעיבוד תוצרת חקלאית, מוסכים, נגריות ומסגריות (ע"פ תכנית מס' ג/1933).
הנחיות סביבתיות מטעם המשרד לאיכות הסביבה:
- 3.1.9.1 לא יותר איכלוס המבנים בתעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זהום כלשהו לסביבה. יותרו תעשיות זעירות הנכללות בהגדרת בתי מלאכה ותעסוקה כגון, נגריות, מסגריות, מוסכים, בתי אריזה לחומרים לא מסוכנים וכיו"ב.
- 3.1.9.2 בבקשה להיתר הבניה יש להקפיד שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

- 3.1.9.3 איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.1.9.4 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.
- 3.1.9.5 פסולת רעילה תסולק באחריות בעל העסק לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או הוראה של הרשות הסביבתית המוסמכת.
- 3.1.9.6 הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן:
לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה מקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.
- 3.1.9.7 איכלוס מבנה להשכרה יעשה אך ורק באישור מראש של הרשות הסביבתית שבתחום התכנית ושל המשרד להגנת הסביבה.
- 3.1.9.8 בקשה להיתר בניה למבנה תעבור לאישור הרשות הסביבתית שבתחום התכנית ושל המשרד להגנת הסביבה.
- 3.1.9.9 הוצאת היתרי בניה מותנית באשור המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת בתחום התכנית. לא תותר הקמת מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לתושבים, לסביבה ולאקוויפר.
- 3.1.9.10 יש לשמור על מרחק (שצ"פ) של כ- 50 מטר בין המבנים לתעשייה זעירה ומלאכה לבין שימושים רגישים (כמו, אזור מגורים ומבני ציבור) וכתנאי להיתר בניה יש לחייב גינון בצמחיה גבוהה בגבול שבין השימושים.
- 3.1.10 **שטח חקלאי:**
שטח עיבוד לגידולים חקלאיים שונים. לא תותר הקמת מבנים בשטח זה.
- 3.1.11 **שטח חקלאי מיוחד:**
על שטח זה יחולו הוראות תמ"מ 9/2 לעניין שטח מוגן מפיתוח.
- 3.1.12 **שטח ספורט:**
מיועד למתקני ספורט סגורים ופתוחים - מתקנים ומבנים לפעילות ספורט ונופש כגון: אולם ספורט, בריכת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים (כדורגל, כדורסל, כדור עף, טניס), מזנון, מבני מלתחות ושרותים, מחסנים, חניות, שבילים להולכי רגל, גינון, מתקני גן ומשחקים, מתקנים לצפיה במשחקים, וכל מבנה אחר לפעילות ספורטיבית או לשירות המשתמשים באזור הספורט.
- 3.1.13 **בית עלמין:**
התכליות וזכויות הבניה באזור זה יהיו עפ"י תכניות מאושרות: ג/1933, ג/6769.
- 3.1.14 **מתקנים הנדסיים:**
בריכת מים, מרכזית חשמל / תחנת טרנספורמציה, מחסן ציוד וכדומה. לא יורשו מתקנים המשמשים לטיפול בביוב למעט מגרש המתקנים ההנדסיים המאושר מתוקף תכנית ג/11679 המשרת לטיפול בביוב של מו"מ שעב וכולל את המתקנים הנדרשים להפעלתו כגון מבנה משאבות / תחנת סניקה.
היתרי בניה למתקן הביוב הנ"ל ינתנו בכפוף להכנת תכניות מפורטות בהתאם לתמ"א 34. במגרשים 2802 ו-3801 קיימות בריכות מים ולא תותר בהם הקמת כל מתקני ביוב עקב הקרבה למגורים.

- 3.1.15 **דרכים קיימות, מוצעות:**
ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולתשתיות תת קרקעיות או עיליות. לא תותר בניה למעט תחנות הסעה לתחבורה ציבורית ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 3.1.16 **דרך משולבת:**
תשמש לתנועת הולכי רגל ולתנועה איטית של כלי רכב למתקן ההנדסי שאליו היא מובילה.
- 3.1.17 **תחנת תדלוק:**
כל שטחי אזור זה מתקיימים מכח תכניות תקפות קודמות ויכולו עליהם הוראות תכניות ג/12703 ו-ג/8587.
- 3.1.18 **מרכז תחבורה:**
ישמש לחניית כלי רכב לתחבורה ציבורית ולתחנות להעלאה ולהורדת נוסעים. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי כוללת לכל השטח.
- 3.1.19 **דרך להולכי רגל:**
עפ"י הגדרת "דרכי ציבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 :
דרך למעבר הולכי רגל ולהעברת תשתיות כגון אספקת מים, חשמל קוי ביוב וטלפון. לא יותרו בה שימושים אחרים כלשהם.
- 3.1.20 **שטח ספורט ומבני ציבור:**
שטח לשימוש מעורב:
- ספורט: מיועד למתקני ספורט סגורים ופתוחים.
 - מבני צבור: מיועד למוסדות חינוך, תרבות, מנהל ציבורי, מוסדות ציבור קהילתיים, מוסדות בריאות ציבוריים. השימושים הצבוריים הספציפיים שיוקמו במגרשי אזור זה מפורטים בבדיקה פרוגרמתית המהווה נספח מנחה לתכנית זאת (מסמכי התכנית, ס' 1.8, ס"ק ד').
- 3.1.21 **חניון:**
שטח חניה לרכב כבד. לא תותר כל בניה למעט תשתיות תת קרקעיות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	במ'	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צידי	קדמי			
10	4	12	3 או 4 ע"ג ק"ע	+ 144% 40 מ"ר	36%	40 מ"ר	144%	*	144% + 40 מ"ר	3	3 או 0 במקרה של קיר משותף	4	400	מגורים א'	
הזכויות והמגבלות מבוססות על הוראות תכנית ג/1933 ו-ג/6769															
6	3	13	+ 3 קומות עמודים מפולשת	100%	40%	10%	90%	*	100%	4	3	5	480	מגורים ב'	
6	3	10	3	100%	40%	10%	60%	*	100%	4	3	5	480	מגורים מסחר	
-	-	-	קומת קרקע ניתן שתהיה מסחרית			-	30%								
12	3	10	3	150% + 40 מ"ר	40% אך לא יותר מ 250 מ"ר בק"ק	40 מ"ר	150%	*	+150% 40 מ"ר	2 או 0 פתחים	2 או 0 פתחים	4	כפי שקיים ולא פחות מ- 250 מ"ר	מגורים ג'	
הזכויות והמגבלות מבוססות על הוראות תכנית ג/1933, ו-ג/6769															
		12	3	100%	40%	20%	80%	*	100%	3	3	5 בשטחים החדשים או כמצוין בתשריט	400	שטח למבני ציבור	
		3	1	כל בניה אסורה חוץ ממתקנים הנדסיים במבנים ששטח כ"א אינו עולה על 30 מ"ר						3	3	4	300	שטח ציבורי פתוח	
		12	3	100%	40%	20%	40% לשימוש מסחרי 40% לשימוש צבורי	*	50% לשימוש מסחרי 50% לשימוש צבורי	3	3	5	1000	מרכז אזרחי	
		10	3	110%	40%	10%	100%	*	100%	3	3	4	600	אזור המרכז	
הזכויות והמגבלות מבוססות על הוראות תכנית ג/1933 ו-ג/6769															
		10	2	100% במגרשים מעל 2 דונם- 140%	50% במגרשים מעל 2 דונם- 70%	-	100% במגרשים מעל 2 דונם- 140%	*	100% במגרשים מעל 2 דונם- 140%	3	3	4	400	שטח מלאכה ותעשייה זעירה	
הזכויות והמגבלות מבוססות על הוראות תכנית ג/1933 ו-ג/6769															
		9	2	35%	35%	5%	30%	*	35%	3	3	4	3000	שטח ספורט	
		10	3	40%	40%	5%	17.5% למבני ספורט + 17.5% למבני צבור	*	20% למבני ספורט + 20% למבני צבור	3	3	4	3000	שטח ספורט ומבני צבור	
בית עלמין - זכויות, מגבלות ותכליות עפ"י תכנית מאושרות (ג/1933, ו-ג/6769)															
		4	1 + 1 במרתף	10%	10%	-	10%	*	10%	3	3	4	500	מתקנים הנדסיים	
		4	1	10%	10%	-	10%	*	10%	לפי תכנית בינוי			2500	מרי' תחבורה	
מגרש 650 עפ"י זכויות ומגבלות בניה בתכנית ג/12703, מגרש 651 עפ"י זכויות ומגבלות בניה בתכנית ג/8587															

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות:**3.3.1 תשתיות:****3.3.1.1 מיס:**

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

3.3.1.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על-ידי רשות הניקוז האזורית.

3.3.1.3 ביוב:

3.3.1.3.1 לא תאושר תכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שתאושר כחוק תכנית ביוב המתייחסת לאיסוף ולסילוק השפכים משטח התכנית, שתכלול, לפי הצורך, את התכנון של מתקני הקצה או את הרחבתם או שיפורם, את התכנון של קווי ההולכה הראשיים וכן תקבע שלבי ביצוע של תכנית הביוב בנקביל לביצוע התכנית המפורטת הנ"ל.
בפני היזם עומדות שתי חלופות לביצוע מערכת ההולכה עד למט"ש: להתחבר למאסף ראשי של איגוד הערים לאחר שישודרג/ יוחלף או לתכנן מערכת הולכה עצמאית עד לכניסה למט"ש האזורי.

3.3.1.3.2 התכנית המפורטת תכלול הקצאת שטח בייעוד קרקע של מתקן הנדסי לביוב עבור תחנת השאיבה.

3.3.1.3.3 לא יינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית מתאר זו, אלא לאחר שיוגש ע"י רשות מקומית ו/או תאגיד ביוב אזורי לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת ע"פ תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו הבתים.

3.3.1.3.4 לא יינתנו היתרי בניה כנ"ל, אלא לאחר תחילת עבודות שידרוג מט"ש כרמיאל בהתאם לתכנית בניה בהסכמת משרד הבריאות.

3.3.1.3.5 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.1.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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	-	5.0 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:

אם באזור 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.1.5 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.2 הוראות כלליות**3.3.2.1 חלוקה:**

- אזור מגורים ב' ו- ב' עם קומת מסחר מיועדים לחלוקה חדשה בתכנית מפורטת.
- התכנית מאפשרת חלוקה למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.3.2.2 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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.

3.3.2.3 רישום:

תוך חודשיים 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.

3.3.2.4 מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים.
- כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.3.2.5 מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. במבנים החודרים לתחום דרך ומסומנים להריסה, רק החלק החודר צריך לההרס.

3.3.2.6 תנאים לביצוע התכנית:

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

3.3.2.7 היטל השבחה:

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

3.3.2.8 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.

3.3.2.9 עתיקות:

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

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

3.3.2.10 הוראות הג"א:

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

3.3.2.11 כיבוי אש:

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

3.3.2.12 סידורים לנכים:

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

3.3.2.13 הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):

- 3.3.2.13.1 יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור, אזור מלאכה ותעשייה זעירה), ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.
- 3.3.2.13.2 30%-15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.
- 3.3.2.13.3 מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- 3.3.2.13.4 יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לנחל חילזון ולשטחים הפתוחים הגובלים.
- 3.3.2.13.5 תוכנית הניקוז למי נגר עילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן לפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

4. הוראות נופיות**4.1 הנחיות כלליות לעבודות פיתוח:**

- 4.1.1 תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.
- 4.1.2 יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
- 4.1.3 לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.

- 4.1.4 יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
- 4.1.5 יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- 4.1.6 שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף / אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות.
- 4.1.7 עקירת עצים תתבצע רק באישור הרשות המקומית ולאחר אישור מראש.
- 4.1.8 יינתן דגש מיוחד לשיקום עבודות הפיתוח של כביש הגישה לשוב ולמניעת מפגעים ויזואליים בקו המגע בין השטח החקלאי המיוחד וכביש הגישה לשוב.

4.2 הנחיות לפיתוח שצ"פים:

- 4.2.1 העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- 4.2.2 תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות וחנייה הנכללים בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- 4.2.3 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה.
- 4.2.4 תצורף תכנית גינון והשקיה. כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.
- 4.2.5 בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- 4.2.6 בריכות מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה ומתקנים הנדסיים ישולבו בתכנון השצ"פ כך שעבודות העפר שייעשו על מנת למקם יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. יש לתכנן מינימום דרכים אל האתרים, ולבצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.

4.3 הנחיות לפיתוח מגרשים:

- 4.3.1 כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
- 4.3.2 במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש.
- 4.3.3 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.
- 4.3.4 בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 4.2.3 לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הגלילי ולתנאי מיעוט בהשקיה.

4.4 הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים:

- 4.4.1 כל הכבישים המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה לפי ההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.

- 4.4.2 כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
- 4.4.3 תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף ד' 2 בפיתוח שצפויים, וכן סימון של מערכות תת קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- 4.4.4 תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית. יש לשלב בתכניות עצי רחוב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו 6 – 10 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו. נטיעת עצים תבוצע משני צידי הרחובות.
- 4.4.5 תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הרשות המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
- 4.4.6 תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.
- 4.4.7 ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בנייה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.

5. מימוש התכנית

5.1 שלבי ביצוע (ביחס לתוספת לישוב הקיים):

5.1.1 עפ"י נספח שלבי ביצוע:

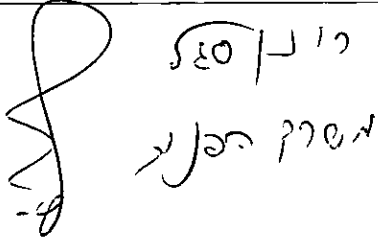
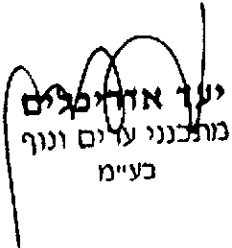
סה"כ	מגורים ב' + מסחר	מגורים ב'	
394	114	280	שלב א'
319	30	289	שלב ב'
382	0	382	שלב ג'
1095	144	951	סה"כ

5.1.2 לא תחל התממשות שלב מאוחר טרם בוצעו לפחות 50% מתכולת קודמו.

5.2 תקפות התכנית:

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

6. חתימות

	<p><u>יזם מגיש התכנית</u></p>
	<p><u>עורך התכנית</u></p>

תכנית מתאר שעב מס' ג/15565: נספח בדיקה פרוגרמתית – דרישות מול מצאי בתכנית

שימוש	יעוד קרקעי	מס' מוסדות נדרשים	כתות נדרשות	שטח בדונם נדרש סה"כ	מס' המגרש המיועד לשימוש	שטח מצוי בתכנית	תכולת כיתות	שטח הקצאה בדונם	שימוש אלטרנטיבי/ נוסף (כמפורט בהמשך הטבלה)
מעון יום תלת-כתתי	מבני ציבור	6	18	6	3600	2.6	3	1.1	גן ילדים
					2602	1.1	3	1.1	גן ילדים
					1600	1.2	3	1.2	גן ילדים
					282	1.6	3	1.1	גן ילדים
					232	2.2	3	1.1	גן ילדים
					239	5.6	3	1.1	גן ילדים, גן משחקים לפעוטות
סה"כ מעונות יום						18	6.7		
גן קדם חובה וחובה דו שנתוני	מבני ציבור	18	36	18	1901	1.6	3	1.6	מעון יום
					2601	1.5	3	1.5	מעון יום
					3600	2.6	4	2	מעון יום
					232	2.2	2	1.1	מעון יום
					233	2	4	2	מעון יום
					239	5.6	6	3	מעון יום מועדון נוער
					238	10	8	4	מעון יום מועדון נוער ספרייה ציבורית
					251	11.7	4	2	מעון יום מועדון נוער
285	10.7	2	1	מעון יום מועדון נוער					
סה"כ גני ילדים						36	18.2		

שימוש	יעוד קרקעי	מס' מוסדות נדרשים	כתות נדרשות	שטח בדונם נדרש סה"כ	מס' המגרש המיועד לשימוש	שטח מצוי בתכנית	תכולת כיתות	שטח הקצאה בדונם	שימוש אלטרנטיבי/ נוסף
בי"ס יסודי	מבני ציבור	4	96	48	1900	14.9	24	11.9	בי"ס על יסודי
					4900+4001	9.4	24	9.4	מעון יום מועדון נוער
					251	11.7	24	9.7	מעון יום מועדון נוער
					285	10.7	24	9.7	מעון יום מועדון נוער
סה"כ בי"ס יסודי					46.7	96	40.7		
בי"ס על יסודי	מבני ציבור	2	36	27	4600	9.7	18	9.7	בי"ס יסודי
					234	13.1	18	13.1	בי"ס יסודי
סה"כ בי"ס על יסודי					22.8	36	22.8		
מרכז בריאות המשפחה	מבני ציבור	1		1	2602	1.1		1.1	גן ילדים
מרכז חינוך וקהילה	מבני ציבור	1		3	1900	14.9		3	מעון יום מועדון נוער
	שטח ספורט ומבני ציבור				257	20.5		20.5	בי"ס על יסודי, השלמת שירותים ישוביים, בית תפילה
ספריה ציבורית	מבני ציבור	1		1	239	5.6		1.5	בי"ס על יסודי, השלמת שירותים ישוביים, בית תפילה
מתנ"ס	מבני ציבור	1		6	238	10		6	מועדון נוער, ספריה ציבורית, בית תפילה

שימוש	יעוד קרקעי	מס' מוסדות נדרשים	כתות נדרשות	שטח נדרש בדונם סה"כ	מס' המגרש המיועד לשימוש	שטח מצוי בתכנית	תכולת כיתות	שטח הקצאה בדונם	שימוש אלטרנטיבי/ נוסף
בתי תפילה	מבני ציבור	1		0.5	709	1.7	כנסיה לא פעילה	1.7	
					707	0.8	מסגד	0.8	
					710	0.9	כנסיה לא פעילה	0.9	
					1741	2	מסגד	2	
סה"כ מוסדות קהילה ותפילה					57.5		37.5		
מבנה מו"מ	מסחרי	1		2	4800	3.2		3.2	
מרפאה ראשונית		1		משולב					
מחסני מו"מ			במרתפי מבני ציבור או שטחים סחירים			0		0	
אחסנת חרום פתוחה			בחפיפה עם פרודורי תשתית הנדסית ו/או בצמוד לדרכים ראשיות בתחום קוי בנין			0		0	
שטחי רזרבה להשלמת שירותים ולמוסדות ישוביים				11	252	3.5		3.5	
					284	4.2		4.2	
סה"כ מבני ציבור כלליים						10.9		10.9	
סה"כ				123.5				136.8	

1. הנחת מסמך לרמן 72 כתות חטי יסוד (בי"ס 6 שנתל) השתתפות 100%. לפי ועדת דברת צ"ל 96 כתות במוסדות 8 שנתיים בני 16 - 24 כתות.
2. הנחת מסמך לרמן 36 כתות חטי ביניים וחטי עליונה (בי"ס 6 שנתיים השתתפות 50%). לפי ועדת דברת צ"ל 36 כתות (הנחת העורך: 75% השתתפות) במוסדות 4 שנתיים בני 16 - 20 כתות.
3. ניתן לשנות את הפונקציה וגם להסב מבנים עפ"י הצרכים בפועל.
4. התאים ברקע אפור – מגרשים קיימים בתכניות מאושרות.
5. במסגרת שטחים המוגדרים "מרכז אזרחי" וכן "שטח ספורט ומבני ציבור" ניתן לנצל 50% מזכויות הבניה למטרות ציבוריות מכל סוג.