

# תכנית מתאר מס' ג/14093 ביר אל מכסור

## הוראות התוכנית

### מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי : גבעת אלונים, יזרעאלים, ומשגב.  
תחום שיפוט מוניציפלי: ביר אל מכסור, שפרעם, מו"א עמק יזרעאל,  
משגב, כפר מנדא.

משרד הפנים מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14093  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 19.8.70 לאשר את התכנית  
 מנהל מינהל התכנון  
 אילן מילר  
 ל"ר הו"ר המנהלית

הדעה ינ ציינו הכווח מה' 14093  
 פורסמה ב"כקו" הפרלואינים מס'  
 ג'מיוס

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית****1.1 שם התוכנית:**

תכנית מתאר מס' ג/14093 ביר אל מכסור.  
שינוי לתכנית מתאר ביר אל מכסור מס' ג/7403 ותכניות מפורטות ראה סעיף 1.5.

**1.2 מיקום התוכנית:**

תחום התכנית כולל את הישוב ביר אל מכסור ושכונות מכמאן. גבול התכנית הדרומי הוא מדרום לכביש 79 (העובר מצפון-מערב לדרום-מזרח), וכולל חלק מהבקעה הנמצאת מדרום לכביש. גבולה הצפוני מגיע עד למרגלות הר חנתון. גבולה ממזרח הוא תוואי המורדות המזרחיים של הגבעות בין קבר שיח מזייר לגבעת מכמאן, וממערב אזור מחצבת שפרעם, ותחום השיפוט של שפרעם, ובאר ביר אל מכסור.

נ.צ. מרכזי (ע"פ רשת ישראל החדשה)		מזרח: 743000	צפון: 221000
גושים	חלקות	חלקי חלקות	
10290	--	2	
10325	--	10,11,22	
10334	בשלמותו	--	
10335	--	1-3	
10336	5,8	1,2,3,4,6,9,10,16,18	
10361	בשלמותו	--	
10502	בשלמותו	--	
12216	27-31	20-25,32	
12217	1-40,46-67	45	
12218	בשלמותו	--	
12219	בשלמותו	--	
17558	82	76,80,81	
17560	20-33,8	13-19,39,40,41,47,48	
17578		1,19	
17646	--	4,11	
17647	1-3,7-8,11-18,23-29	4,5,6,9,19-22	
17648	1-22,24,28-34	23,25	
17652	1-8,13	9,10,12,14	
17654	--	4,10	
17657	1-3,15	4,6,8-11,13,14	

**1.3 שטח התוכנית:**

שטח התכנית הוא כ 5,975 דונם.

**1.4 בעלי עניין:****בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל, מח' צפון  
ת.ד. 0580, ק. הממשלה נצרת עילית 17105 טל': 04-6558211

קרן קיימת לישראל  
דרך אלנבי 22, חיפה 31003. ת.ד. 33449 טל': 04-8130222

מועצה מקומית ביר אל מכסור  
בניין המועצה המקומית, ביר אל מכסור טל': 04-9865702  
17925

"הימנותא"  
רח' אלנבי 22, חיפה 31003. ת.ד. 33449 טל': 04-8130222

פרטיים

**יום ומגיש התוכנית:** הועדה הבין משרדית - משרד ראש הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים  
באמצעות מינהל התכנון

**עורך התוכנית:**

דני וסמדר רוז, ארכיטקטים.  
רח' דוד פינסקי 13, חיפה 34351 טל': 04-8100578 פקס: 04-8380493

**יועץ תחבורה:**

ש. קרני, מהנדס תנועה  
רח' דיזרואלי 45, חיפה, 34334 טל': 04-8244468 פקס: 04-8251095

**יועץ סביבה:**

יעד אדריכלים  
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155 טל': 04-9902215 פקס: 04-9909990

**יועץ חשמל:**

דן שרון, מהנדס חשמל.  
רח' התשבי 9, חיפה 34569 טל': 04 8334474 פקס: 04-8336420

**יועץ מים:**

איברהים אבו תאייה, מהנדס מים  
ת.ד. 9537, נצרת 165000 טל': 04-6551217 פקס: 04-6565267

**יועץ נוף:**

משה לנר, אדריכלות נוף  
ת.ד. 282 טירת הכרמל 30200 טל': 04-8577439 פקס: 04-8247848

**יועץ ביוב:**

יורם לבל, מהנדס ביוב  
רח' נחלת יצחק 28 ת"א 67449 טל': 03-6952418 פקס: 03-6916647

**מחד:**

אופק צילומי אויר בע"מ.  
נתניה, אזור התעשייה החדש ת.ד. 8065 טל': 09-8653065 פקס: 09-8650065

**1.5 יחס לתכניות אחרות:****1.5.1 תמ"א 35 -**

התכנית תואמת תמ"א 35 (לפי תמ"א 35 בישוב ביר אל מכסור 20,000 תושבים)  
הישוב נמצא בתחום מרקם שמור משולב ובתחום שטח בעל רגישות סביבתית גבוהה.

**1.5.2 תכניות מתאר ארציות אחרות:**

תמ"א 22 - התכנית גורעת שטח של:

67 דונם יער נטע אדם קיים מתחום יער 1363 קבוצה א'.

51 דונם חורש טבעי לטיפול ובנוסף 615 דונם יער נטע אדם מוצע מתחום יער 1363 קבוצה ב'.

תמ"א 23, תמ"א 23 שינוי 15 - התכנית תואמת (לאחר קבלת הקלה).

תמ"א 3 - התכנית תואמת (לאחר קבלת הקלה).

תמ"א 14 - התכנית תואמת.

תמ"א 34 ב'3 - התכנית תואמת.

**1.5.3 תמ"מ 55/2 - התוכנית תואמת.****1.5.4 תמ"מ 9/2 - התוכנית תואמת.****1.5.5 תוכנית מתאר מקומית: התכנית מציעה שינויים בתכנית ג/7403, תכנית מתאר ביר אל מכסור.****1.5.6 תוכנית מפורטת מקומית: התכנית מציעה שינויים והתאמות בתכניות הבאות, כמפורט-**

מס' תכנית	שם תכנית	יחס לתכנית מאושרת
1653/ג		משנה
7823/ג		תואמת (כלול בתכנית ג/7403)
9581/ג	תחנת תידלוק	תואמת
5068/ג		תואמת (כלול בתכנית ג/7403)
7216/ג		תואמת (כלול בתכנית ג/7403)
11435/ג		משנה (כלול בתכנית ג/7403)
10544/ג		תואמת (כלול בתכנית ג/7403)
10039/ג		משנה (כלול בתכנית ג/7403)
8915/ג	שכונת עוואבדה	משנה (כלול בתכנית ג/7403)
ג/במ/114	מכמן מזרח	משנה (כלול בתכנית ג/7403)
7144/ג	גבעת מכמן	משנה (כלול בתכנית ג/7403)
3246/ג	תחנת דלק ביר אל מכסור	תואמת (כלול בתכנית ג/7403)
11379/ג	מחלף יפתחאל	תואמת
גא/מק/40/00		תואמת
גא/מק/03/03		תואמת
7900/ג		משנה
11009/ג	דרך מס' 79	תואמת
10246/ג	תחנת תידלוק ביר אל מכסור	תואמת
12256/ג		תואמת
12750/ג		תואמת
11564/ג		תואמת
12160/ג		תואמת
9640/ג		תואמת

**הערות:**

1. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות קודמות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית זו.
2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
3. דרכים מאושרות על פי תכניות שאושרו טרם אישור תכנית זו, מיקומן, המדויק ורוחבן, ייקבע בהתאם לתכניות המאושרות הקודמות ולא על פי תכנית זו.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

מס' המסמך	מס' עמודים	סטטוס המסמך	עורך המסמך
א'	25	מחייב	דני וסמדר רוז, אדריכלים
ב'	1	מחייב	דני וסמדר רוז, אדריכלים
ג'	1 (תשריט)	מנחה	ש. קרני מהנדסים
ד'	22. (תשריט)	מנחה	משה לנר, אדרי' נוף / יעד אדריכלים
ה'	6	מנחה	איברהים אבו תאייה
ו'	7	מנחה	יורם לבל, מהנדס ביוב

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
8.6.2002	הכנה
9.10.2002	עדכון 1
20.12.2002	עדכון 2
8.3.2003	עדכון 3
3.4.2003	עדכון 4
19.7.04	עדכון 5
24.8.05	עדכון 6
4.12.05	עדכון 7
2.04.06	עדכון 8
6.6.06	עדכון 9
14.6.06	עדכון 10
13.03.07	עדכון 11
12.07.07	עדכון 12
30.07.07	עדכון 13
10.09.07	עדכון 14
06.11.07	עדכון 15
24.02.08	עדכון 16
0111.08.	עדכון 17
21.2.12	עדכון 18
6.5.12	עדכון 19

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, אלא אם נזכר בתקנון זה בפרוש אחרת.

**1.9 באור סימני התשריט:**

באור	הסימון בתשריט
אזור מגורים א'	שטח צבוע בצהוב בהיר
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע בכתום ותחום בקו כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע בתכלת
שטח למגורים ומסחר	שטח צבוע צהוב ואפור לסירוגין בפסים אלכסוניים
אזור מבני ציבור	שטח צבוע בחום
מרכז אזרחי	שטח צבוע חום ואפור לסירוגין
מרכז אזרחי משולב	שטח תחום בקו חום צבוע בחום אפור וירוק לסירוגין
אזור ספורט (במצב קיים בלבד)	שטח תחום בקו ירוק כהה צבוע בירוק בהיר
פיתוח נוף (במצב קיים בלבד)	שטח צבוע באדום וירוק בהיר לסירוגין – פסים רחבים
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק בהיר
שטח ציבורי פתוח/מבני ציבור	שטח צבוע בחום וירוק בהיר לסירוגין
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	שטח תחום בירוק כהה צבוע בירוק כהה ובהיר לסירוגין
שביל להולכי רגל	שטח צבוע באדום וירוק בהיר לסירוגין
דרך גישה	שטח צבוע בירוק כהה וטורקיז לסירוגין
דרך משולבת	שטח תחום בקו ירוק בהיר צבוע באדום וירוק כהה לסירוגין
דרך מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום
דרך לביטול	שטח צבוע בקווים אדומים באלכסון על רקע התשריט
אזור חקלאי	שטח צבוע בירוק בהיר ולבן לסירוגין
אזור חקלאי מיוחד	שטח צבוע בירוק בהיר, לבן וצהוב בהיר לסירוגין
בית קברות	שטח צבוע בצהוב וירוק לסירוגין
אזור מבני משק	חום וירוק כהה לסירוגין
אזור תעסוקה מקומית	שטח צבוע בסגול וירוק לסירוגין
שטח לפיתוח בעתיד	שטח צבוע אפור ולבן לסירוגין בפסים אלכסוניים
תעסוקה (במצב קיים בלבד)	שטח צבוע סגול
מתקן הנדסי	שטח צבוע בורוד
תחנת מעבר לפסולת יבשה	שטח צבוע בורוד תחום בקו ירוק כהה עבה
מרכז תחבורה	שטח תחום בקו אפור כהה צבוע אפור בהיר.
תחנת תידלוק	שטח צבוע באפור
מבנה להריסה	מבנה קיים תחום בקו צהוב
יער נטע אדם מוצע	שטח תחום בקו ירוק מקווקו ומלא במשבצות ירוקות גדולות בזוית 45
יער מוצע לפי תוכנית 10863	שטח צבוע ירוק כהה
יער נטע אדם קיים	תחום מסומן במשבצות ירוקות קטנות בזוית 45
יער טבעי לטיפוח	שטח תחום בקו כתום ומלא משבצות בכתום
חזית מסחרית	קו לילך עבה
בית קברות עתיק	תחום מוקף קו מנוקד חום

הסימון בתשריט	באור
תחום מוקף קו מקווקו שחור	תחום עתיקות
קו שחור עבה	גבול מרחב תכנון
קו נקודה שחור עבה	גבול שיפוט
קו כחול בהיר עבה מאוד	גבול תכנית מוצעת
תחום מוקף קו כחול מקווקו עבה עם מספר התכנית לדוגמא: ג- 7216	גבול תוכניות מאושרות
קו מקווקו בצבע ירוק זית	גבול מכלול נופי (לפי תמ"א 35)
קו נקודה אדום	קו בניין מדרך ארצית - מס' 79
תחום מוקף קו סגול עבה מקווקו (עם אות לועזית)	תחום להכנת תכנית מפורטת
קו משונן ירוק	גבול גוש
קו ירוק	גבול מגרש/חלקה קיימים
מספר ירוק	מספר מגרש/חלקה קיימים
תחום מבנה מלא בנקודות	מבנה קיים * לא כל המבנים הקיימים מסומנים
תחום מוקף קו מרוסק בשחור	זכות מעבר לציבור
תחום מוקף קו מרוסק בשחור ובתוכו משבצות אדומות קטנות בזוית 45	מעבר תת קרקעי
קו בצבע כתום	תחום "משבצות ישוב" (ע"פ מ.מ.י)
קו נקודה עבה בצבע כתום	תחום השפעת מחצבה
שני פסים עבים ורודים	קו ציר רצועה לתכנון מסילת ברזל כפולה מתוכננת לפי שינוי מס' 15 לתמ"א 23
קו מקווקו עבה בצבע ורוד	גבול רצועה לתכנון מסילת הרכבת לפי שינוי מס' 15 לתמ"א 23
תחום מוקף קו מרוסק עבה בצבע ורוד ובתוכו משבצות ורודות גדולות בזוית 45	תחום הקלה ברצועה לתכנון מסילת הרכבת לפי שינוי מס' 15 לתמ"א 23
רוזטה: מספרים צדיים מסמנים את קווי הבניין מספר עליון מסמן את מספר הדרך מספר תחתון מסמן את רוחב הדרך	הגדרות דרך
שטח צבוע בכתום אפרסק	אתר למחצבה
שטח תחום בקו אדום וצבוע בכתום אפרסק	אזור תעשייה-שטח המפעל
שטח צבוע בפסים סגולים בהירים אלכסוניים	דרך חקלאית
שני פסי טורקיז עבים	גשר
קו חום כהה עבה מקווקו	קו רדיוס תחום איסור בניה לשימוש מגורים ומבני ציבור

## 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
22.88%	1,367.3	23.26%	1,390	אזור מגורים א'
9.99%	596.7	--	--	אזור מגורים א' מיוחד
0.65%	39	--	--	אזור מגורים ב'
1.62%	97	--	--	שטח למגורים ומסחר
1.67%	99.5	1.72%	103	אזור מבני ציבור
0.20%	12	0.15%	9	מרכז אזרחי
3.43%	205	--	--	מרכז אזרחי משולב
--	--	0.27%	16	אזור ספורט (במצב קיים בלבד)
--	--	0.11%	6.5	פיתוח נוף (במצב קיים בלבד)
1.39%	83.3	0.84%	50	שטח ציבורי פתוח
2.23%	133.3	--	--	שטח ציבורי פתוח/מבני ציבור
0.33%	20	0.13%	8	דרך הולכי רגל
0.13%	8	--	--	דרך גישה
0.77%	46	0.65%	38.6	דרך משולבת
9.07%	541.9	9.52%	569.1	דרך מאושרת
4.83%	288.5	--	--	דרך מוצעת
33.32%	1,991.1	60.74%	3,625.3	אזור חקלאי
--	--	1.26%	75	אזור חקלאי מיוחד
0.32%	19	0.05%	3	בית קברות
0.20%	12	0.29%	17.5	אזור מבני משק
1.69%	101	--	--	אזור תעסוקה מקומית
1.61%	96.1	--	--	שטח לפיתוח בעתיד
--	--	0.85%	50.5	תעסוקה (במצב קיים בלבד)
0.23%	14	0.04%	2.5	מתקן הנדסי
0.07%	4	--	--	תחנת מעבר לפסולת יבשה
0.13%	8	--	--	מרכז תחבורה
0.18%	11	0.12%	11	תחנת תדלוק
2.79%	167	--	--	יער טבעי לטיפוח
0.24%	14.4	--	--	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
100%	סה"כ: 5,975	100%	סה"כ: 5,975	



**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית****2.1 מטרות התוכנית:**

- 2.1.1 הגדרת תחום לישוב ביר אל מכסור ושכונותיו ליצירת רצף תפקודי, וזאת כישוב אחד שלם.
- 2.1.2 גיבוש מבנה הישוב כמסגרת המקנה דימוי חזק ומושך לדורות.
- 2.1.3 הקצאת שטחים למגורים שיספקו את צרכי הישוב עד לשנת 2020 עבור כ 13,500 תושבים ואף מעבר לכך, בצורה איכותית ויעילה לבעלי קרקע ולחוכרי קרקע.
- 2.1.4 קביעת הוראות בינוי והוראות להכנת תוכניות מפורטות.
- 2.1.5 הקצאת שטחים בפריסה הולמת למבני ציבור ושירותים ברמה שכונתית וישובית בהתאם לצרכי האוכלוסיה.
- 2.1.6 הגדרת אזורי מיוחדים לפיתוח תעסוקה למען פרנסת הישוב וסביבתו ולרווחת תושביו.
- 2.1.7 הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים להולכי רגל בפריסה הולמת לרמה השכונתית והישובית.
- 2.1.8 שימור וחיזוק ערכי נוף לישוב, הנראים מתוכו ואליו, לרווחת התושבים ודימוי חיובי לישוב.
- 2.1.9 חיזוק ערכי הישוב ויחודו כישוב לאוכלוסיה בדואית בגליל.
- 2.1.10 הסדרת מערכת דרכים, חניות, וכניסות לישוב בצורה יעילה לתמיכה בכל אזורי הישוב.
- 2.1.11 הקצאת שטחים למתקנים הנדסיים ומערכות חיוניות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- 2.2.1 קביעת מרכז לישוב לכל השימושים המשותפים לישוב כולו.
- 2.2.2 קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל ייעודי הקרקע.
- 2.2.3 שינוי מיעודי קרקע שונים לקרקע למגורים, מסחר, מבני ציבור, מרכז אזרחי משולב, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, אזורי תעסוקה מקומית, מתקנים הנדסיים, מרכזי תחבורה ושטחי ייעור.
- 2.2.4 התווית דרכים ותשתיות, וביטול דרכים שלא ניתן לביצוע.
- 2.2.5 קביעת הוראות בניה לכל ייעודי הקרקע והנחיות להכנת תכניות מפורטות.
- 2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות ונטרול מפגעים קיימים.
- 2.2.7 קביעת מתחמים וכללים להכנת תכניות מקומיות, בהסכמה או שלא בהסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.
- 2.2.8 ביצוע הפקעות לצרכי ציבור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

הערות	סה"כ במצב מוצע		תוספת למצב מאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש/ בתחום המאושר				
	1,364.9	4,610.1	-	5,975	דונם	שטח התכנית
מתוך תקנון ג/7403	-	10,938	162-	11,120*	מס' יחידות	מגורים (א')
	-	1,640,700	24,300-	1,668,000	מ"ר עיקרי	
	2,984	-	2984	-	מס' יחידות	מגורים מיוחד(א')
	7,161,600	-	7,161,600	-	מ"ר עיקרי	
	312	-	312	-	מס' יחידות	מגורים מיוחד(ב')
	54,600	-	54,600	-	מ"ר עיקרי	
	388	292	388	-	מס' יחידות	מגורים+מסחר
	116,400	87,600	116,400	-	מ"ר עיקרי	
מתוך תקנון ג/7403	-	-	-	20,200	מ"ר עיקרי	תעסוקה
	25,250	-	25,250	-	מ"ר עיקרי	תעסוקה מקומית מבני ציבור
	4	95.5	3.5-	103	בדונם	
	3,600	85,950	38,050	51,500	מ"ר עיקרי	
	66,650	-	66,650	-	מ"ר עיקרי	שטח ציבורי פתוח/מבני ציבור
	14,616		3,522	11,120	מס' יחידות	סה"כ קיבולת יחידות דיור

\* קיבולת יח"ד נומינאלית המבוססת על צפיפות של 8 יח"ד לדונם, צפיפות זו אינה מעשית יחסית לזכויות הבנייה וגודלה הממוצע של יחידת דיור. לכן, למעשה, הקיבולת הריאלית באזור מגורים א' במצב מאושר צריכה להיות מחושבת לפי 4 יח"ד לדונם (כלומר, 5,610 יח"ד). הקיבולת הריאלית של תכנית זו – כ- 9,100 יח"ד.

**על מנת למנוע ספק אין הערה זו באה לשנות כל זכות המוקנית בתכנית מאושרות.**

**פרק 3 - הוראות התוכנית****3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

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.

שם יעוד הקרקע	תכליות מותרות
אזור מגורים א'	על פי תכניות מאושרות יחידות אירוח, כמפורט בסעיף 3.3 א' ו-2.3.2.
אזור מגורים א' מיוחד	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מיועד למגרשים עבור בתי מגורים בצפיפות של 5 יח"ד לדונם.</li> <li>• תותר בניה גם בתחום קו הבניין המצוין בתכנית תמ"א 23/15.</li> <li>• מותר באישור תכנית מפורטת ובהתאם לסעיף 3.3 א' ו-2.8.</li> <li>• יחידות אירוח, כמפורט בסעיף 3.3 א' ו-2.3.2.</li> </ul>
אזור מגורים ב'	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מיועד למגרשים עבור בתי מגורים בצפיפות עד 8 יח"ד לדונם.</li> <li>• מותר באישור תכנית מפורטת ובהתאם לסעיף 3.3 א' ו-2.8.</li> <li>• יחידות אירוח, כמפורט בסעיף 3.3 א' ו-2.3.2.</li> </ul>
אזור למגורים ומסחר	מיועד למגרשים עבור בתי מגורים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם בתוספת שימושים למסחר בקומת קרקע וקומה א' בלבד. בכפוף לאישור תכנית מפורטת ובהתאם לסעיף 3.3 א' ו-2.8.
אזור מבני ציבור	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לפי פרוגראמה למבני ציבור ובהתאם לסעיף 3.3 א' ו-2.8. יותר מבנים כגון: מקומות לפולחן דתי, מסגד, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
מרכז אזרחי (לפי תכנית ג/7403 בתוקף)	מיועד למבנים לצרכי ציבור ושירותי קהילה, המשולבים בשטחים לשירותים לצרכי ציבור על בסיס מסחרי, ושטחי מסחר ומשרדים לרבות: חנויות, משרדים, שירותים עסקיים, שירותי בילוי, בידור, אוכל, חנויות. בהתאם לתכנית ג/7403.
מרכז אזרחי משולב	מיועד למבני ציבור, לספורט, לשטחים פתוחים, למבנים לצרכי ציבור ושירותי קהילה, המשולבים בשטחים לשירותים לצרכי ציבור על בסיס מסחרי, ושטחי מסחר ומשרדים לרבות: חנויות, משרדים, מגורים, שירותים עסקיים, שירותי בילוי, בידור, אוכל, חנויות ובתי אבות. מיועד לשמש את כל התושבים בישוב ואינו בעל אופי שכונתי ובכפוף לאישור תכנית מפורטת (ראה פירוט בסעיף 3.3 א' ו-2.4).
שטח ציבורי פתוח	מיועד לכיכרות, גנים ציבוריים, ונטיעות. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מגרשי ספורט, מקלטים ציבוריים <u>תת קרקעיים</u> , בתי שימוש ציבוריים, ומערכות תשתית תת-קרקעית. תחנות טרנספורמציה בתנאי שישולבו בנוף הפתוח.
שטח ציבורי פתוח/ מבני ציבור	שימושי שצ"פ ואזורים למבני ציבור לפי חלוקה בתכנית מפורטת. בסמכות ועדה מקומית להתנות מתן היתרי בניה לפי הצורך בהכנת תכנית בינוי לתחום הייעוד. לפחות 50% מהשטח ישמש לשימוש שצ"פ. שצ"פ לפי שמושים בסעיף שצ"פ. מבני ציבור לפי שימושים בסעיף "אזור מבני ציבור".

שם יעוד הקרקע	תכליות מותרות
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	מיועד לנטיעות ושתילה של צמחיה באופי טבעי מסוג המתאים לקליטה בטבע ללא משאבים של תחזוקה. בשטח זה לא תותר בנייה למעט מתקנים לביולוגי בטבע, הצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים וקירות תומכים. הפיתוח בשטח זה יתחשב בעצים הקיימים. החלק המערבי, המופר, של תא שטח זה ישמש לצורך פתרונות החניה ומתקני השרות של הפארק.
שביל להולכי רגל	ישמש למעבר הולכי רגל בלבד. תותרנה בו רק התכליות המותרות ומשמשות הולכי רגל בלבד.
דרך גישה	מיועדת להולכי רגל וגישת רכב.
דרך משולבת	מיועדת למעבר להולכי רגל, אופניים, גישה עבור כלי רכב אך ורק אל המגרשים הגובלים בה. וכן מדרכות, גינות, חניה מוסדרת, נטיעות, מעבר תשתיות - תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת - עיליים ותת קרקעיים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה.
דרך (מאושרת/ מוצעת)	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, אופניים, מדרכות, גינות, חניה מוסדרת, נטיעות, מעבר תשתיות - תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת - עיליים ותת קרקעיים. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה.
אזור חקלאי	מיועד לשימוש חקלאי בהתאם להוראות תכנית ג/6540.
בית קברות	מתחם מס' 1 – בהתאם לתוכנית מאושרת. מתחם מס' 2 – על פי תכנית מפורטת שתיערך בהתאם להוראות תמ"א 19.
אזור מבני משק	לשימוש בהתאם להוראות תכנית ג/במ/144.
אזור תעסוקה מקומית	מיועד למסחר, מלאכה לא מזהמת ותעסוקה מכל סוג שהוא בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. מותנה באישור תכנית מפורטת.
שטח לפיתוח בעתיד	מיועד לתכנון בתכנית ג/ 11379 ואזור שפיתוחו מותנה בתסקיר השפעה על הסביבה.
מתקן הנדסי	מיועד לשימוש למתקנים הנדסיים כגון מכלי מים, תחנת שאיבה, תחנת מעבר לפסולת יבשה, תחנת טרנספורמציה, מתקן ביוב, וכד', כולל דרכי שירות, גינות, תשתיות. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי מלווה ע"י אדר' נוף וסביבה.
תחנת מעבר לפסולת יבשה	<ul style="list-style-type: none"> <li>שטח המיועד לתחנת מעבר לפסולת גושית יבשה: גרוטאות, פסולת בניה, גזם וכו'. אין לזרוק בתחנת המעבר פסולת ביתית ופסדים.</li> <li>בשטח מותר להקים רמפה, דרכי גישה וחנייה תפעולית</li> <li>משרדים לשומר ולצורך תפעול</li> <li>נטיעות ופיתוח נופי</li> <li>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי מלווה ע"י אדר' נוף וסביבה.</li> </ul>
מרכז תחבורה	מיועד לתחנה מרכזית, לתחבורה ציבורית + מסחר: נלווה או משרת תחבורה ציבורית.
תחנת תדלוק	לפי תכניות ג/10246, ג/9581, ג/3246 שבתוקף.
יער טבעי לטיפוח	לפי הוראות תמ"א 22.
תחום עתיקות	אזור לשימור. בשטח זה לא תותר בניה, למעט עבודות שיקום, גינות, שבילים, ומבנים הקשורים לשמירת האתר. כל עבודות בתחום יבוצעו בתנאי שיאושרו, ובתאום עם רשות העתיקות.

**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  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

הערות	מס' יחיד למגרש: סה"כ לדונם:	גובה בניה מקסימלי (2)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מ' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית) D	שטחי שרות C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A						
(1)	למגרש: 2 סה"כ לדונם: 5	12	4	130%	35%	10%	120%	(3)	130%	קדמי: 5 אחורי: 4 צדדי: 3	400	מגורים א' מיוחד	
בהתאם לתוכניות מאושרות												מגורים א' (בתחום תכניות מאושרות)	
יותר קו בניין צידי 0 בצד אחד אם תוגש בקשה להיתר בניה עבור שני מגרשים סמוכים יחד. מותנה באישור תכנית מפורטת	למגרש: 6 לפחות סה"כ לדונם: 8	15	4	150%	40%	10%	140%	(3)	150%	קדמי: 5 אחורי: 3 צדדי: 3	750	מגורים ב'	
משולב מותנה באישור תכנית מפורטת	סה"כ לדונם: 4	12	4	130%	35%	10%	120%	(3)	130%	קדמי: 5 אחורי: 4 צדדי: 3	500	מגורים ומסחר	
(4)	--	--	3	120%	40%	30%	90%	(3)	120%	קדמי: 5 אחורי: 5 צדדי: 5	כבתשריט	מבני ציבור	
10% חובה לתקצות לשימוש ציבורי	בהתאם לתוכניות מאושרות												מרכז אזרחי
מותנה באישור תכנית מפורטת	סה"כ כ- 90 יחיד לכלל השטח	בהתאם לפרוגרמה ראה סעיף 3.3 א ו 2.8							קדמי: 8 צדדי: 8 אחורי: 8	כבתשריט	מרכז אזרחי משולב		
לפי תכניות מאושרות ג/10246, ג/9581, ג/3246												תחנת תדלוק	
מותנה באישור תכנית מפורטת		8	2	35%	20%	10%	25%	(3)	35%	קדמי: 8 אחורי: 8 צדדי: 8	לפי תכנית מפורטת	תעסוקה מקומית	

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							מס' יחיד	גובה בניה מקסימלי (2)													
			מפלס מפלס הכניסה A	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לכסוי הקרקע (תכסית) E	סה"כ קומות	מ' מס'															
שצ"פ/ מבני ציבור	500	קדמי: 5 אחורי: 5 צדדי: 5	55%	(3)	50%	5%	20%	55%	3	--	(4)	הערות												
													מתקן הנדסי	כבתשריט	40%	(3)	30%	10%	20%	40%	1	4	אישור משרד הבריאות והמשרד להגנה על הסביבה.	
																								אחורי: 8 צדדי: 8 קדמי: 8
בית קברות	על פי תכניות מאושרות או על פי תכניות מפורטות לפי הוראות תמ"א 19.																							
מבני משק	לפי תוכנית מאושרת ג/במ/114																							
מרכז תחבורה	כבתשריט	אחורי: 8 צדדי: 8 קדמי: 8	20%	(3)	15%	5%	20%	20%	2	12	--	בהתאם להנחיות משרד התחבורה. מותנה באישור תכנית מפורטת												
													מרכז תחבורה	כבתשריט	20%	(3)	15%	5%	20%	20%	2	12	--	בהתאם להנחיות משרד התחבורה. מותנה באישור תכנית מפורטת

## הערות:

1. מותנה באישור תכנית מפורטת במתחמים לתכנון מפורט המסומנים בתשריט, ובהתאם לסעיף 3.3 א' 2.8 להלן.
2. גובה הבניין נמדד ממפלס הקרקע הטבעית שבמפת המודד אנכית בכל מקום בתכנית הבניין, ועד קצה גמר כרכוב הגג ו/או רכס גג הרעפים.
3. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.
4. היתר בניה בשטח ציבורי הנכלל במתחם לתכנון מפורט מותנה באישור תכנית מפורטת.

**3.3 הוראות נוספות**

**א. - הוראות והנחיות נוספות:**

**1. הוראות מפורטות**

שם ההוראה	פרוט ההוראה
תכנית בינוי * באחריות הרשות המקומית או הועדה המקומית לתכנון ובניה	תכניות מפורטות שיוכנו למתחמים יכללו תכנית בינוי כחלק מתכנית מפורטת, לאישור בסמכות הועדה המקומית. אפשר יהיה לערוך תכנית בינוי על חלק מהתחום, ובלבד שבעתיד תוכן תכנית בינוי על החלק הנותר. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית. הוצאת היתר בניה באזורי המגורים, בשטח למוסדות ציבור וקהילה, מסחר ושטח פרטי פתוח, מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למתחם שלם. תכנית הבינוי תכלול תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, גישות לבניינים, הסדרי תנועת רכב וחניה, שטחי גינון, שבילים, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בנין וחומרי גמר, וכן הוראות עיצוב ארכיטקטוניות.
הוראות עיצוב ארכיטקטוני * באחריות מבקש היתר הבניה	ההוראות יכללו את ההנחיות הבאות, והן חלות על כל תחום התכנית בכל מקרה: א. חומרי גמר - בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות והסביבה ובתנאי שיהיו עמידים לתנאי מזג האוויר ב. גגות - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג. התקנתם תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. ג. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום על גבי חזית המבנים אסורה. ד. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. ה. מתלי כביסה ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג. ו. מתלי כביסה מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העצובי של הבניין ויתואר בבקשה להיתר. ז. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.
הוראות פיתוח * באחריות מבקש היתר הבניה	א. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לשטחים שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי הניקוז, החניה, שערים וכו' ב. גדרות - על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר אבן מקומית בגובה וע"פ פרט שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי. ג. מתקן אשפה - מתקן לאיסוף אשפה באזור מגורים, יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב הגדר. ד. מתקן חשמל תקשורת כללים ושעוני מים יותקנו בתוך ארונות ע"ח שטח המגרשים ועם גישה ישירה מתחום הרחוב. הללו ירוכזו יחד עם הגישה לפינוי האשפה במבנה והמוקף גדר בנוי אבן ובנישות כנדרש. ה. בשטחים ששיפועם מעל 20% ייצבו המדרונות במסלעות או בקירות תומכים מדורגים שגובה כל מדרגה לא יעלה על 3.0 מטר. הקירות והמסלעות יכללו בתכנית הבקשה להיתר.

**2. הוראות מפורטות מיוחדות**

**2.1 מתחמים להכנת תכנית מפורטת**

2.1.1 מתחמים אלו המסומנים בקו מקווקו בצבע סגול. בתחומם חובה להכין ולאשר תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' לחוק התו"ב כתנאי לטיפול בבקשה להיתרי בניה.  
הצפיפות בתכניות למתחמי מגורים לא תפחת מ- 4 יחידות דיור לדונם. תכניות אלו יהיו חייבות באישור ועדה מחוזית או ועדה מקומית, וכל הרשויות הרלוונטיות.

2.1.2 מתחמים ג' ו- נ' - התכניות המפורטות למתחמי אזור התעסוקה המקומית יכללו תכנית בינוי. התכנון המפורט יבוסס על מסקנות של סקר סביבתי, שיוכן לפני הכנת התכנית המפורטת,

שמטרתו לבדוק את השפעת האזור הנ"ל על השכונות הסמוכות ועל קיבוץ חנתון. שטחי הציבור שייקבעו במסגרת התכנון המפורט ימוקמו בחלק המערבי של המתחמים.

2.1.3 **מתחמים ד' ה' -** בתכנון המפורט של המרכז האזרחי ירוכזו, ככל הניתן, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים; ממזרח לדרך מס' 53. במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה לבחון את הצורך לשנות את תמהיל השימושים המותרים במתחמים ד' ו-ה' באופן שיבטיח כי הפרשות לצורכי ציבור לא יעלו על 40% מסך כל השטח של התכנית המפורטת.

2.1.4 **מתחם ח -** מיקומם הסופי של שטחי הציבור והדרכים ייקבע בתכנון המפורט.

## 2.2 הנחיות לעריכת תכנית מפורטת

לא תאושר תכנית מפורטת בתחום תכנית זו אלא אם תתייחס, בין היתר, אלה למפורט להלן ככל שהדבר נדרש עפ"י תוכנה:

- 2.2.1 בעת עריכת התכנון המפורט וטבלאות האיזון, ההתייחסות ליעוד הקרקע תהיה ליעוד שהיה קיים בטרם אושרה תכנית זו ושוויין של החלקות שבמתחמי האיחוד וחלוקה, בעת הכנת טבלאות האיזון ולוחות ההקצאה, יהיה על פי השווי בטרם אישור תכנית זו.
- 2.2.2 הוראות ותשריטים בדבר שמירת ערכי טבע ונוף בשטח התכנית המקומית וכן אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מבניה וסלילה המוצעים בתכנית המקומית.
- 2.2.3 הוראות ותשריטים בדבר מיקום וגובה מבנים לסוגיהם בישוב ושילוב העמדתם בנוף.
- 2.2.4 בשטח המיועד לבניה שבו שיפוע הקרקע עולה על 20%, הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב מדרונות.
- 2.2.5 הוראות בדבר אופן הטיפול במבנים ואתרים בעלי ערך היסטורי ו/או ארכיטקטוני ו/או ארכיאולוגי, לרבות סימונם בתשריט התכנית המקומית.
- 2.2.6 הוראות למתקני תשתית, לרבות ייעוד שטחים למתקנים אלה; מיקומם ודרכי השימוש בהם. מתקני התשתית לעניין זה הם: מערכות אנרגיה לרבות תחנות טרנספורמציה, פרוזדורים לקווי מתח גבוה, מערכות תקשורת, מתקנים ראשיים לאספקת מים, מתקני ביוב, מערכת מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, מתקני ניקוז, מתקנים לטיפול בפסולת וסילוקה.
- 2.2.7 לגבי מתקני ביוב ומערכות מתקנים לטיפול בשפכים וסילוקם, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.5, הוראות המבטיחות שמתקנים אלה לא יזהמו את מי התהום ואת המים העיליים.
- 2.2.8 הוראות המבטיחות פתרון לאיסוף, טיהור, וסילוק שפכים (להלן: "פתרון הביוב") ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. פתרון הביוב יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 2.2.9 הוראות המסדירות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.5, את הטיפול בפסולת וסילוקה, לרבות פסולת ביתית ושפכי בניין וגרוטאות.
- 2.2.10 הוראות המסדירות, בנוסף לאמור בסעיף קטן 15.5, את הניקוז של תחום התכנית המקומית, לרבות הסדרת הנגר העילי, בתאום עם רשות הניקוז המקומית.
- 2.2.11 התכניות המפורטות יעמדו בהוראות סעיף 12.1.2 בתמ"א 35 ובכלל זה הוראה המבטיחה את ביצוע התכניות המפורטות בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית, לרבות מוסדות ציבור ושצפים הנדרשים לביצוע ההרחבה המוצעת.
- 2.2.12 התכנון המפורט של מתחמי הפיתוח יעמוד בהוראות תמ"א 34 ב' 3, ו- תמ"א 34 ב' 4.



2.2.13 תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחום ההשפעה של מחצבת חנתון דרום (אתר מס' 34א') ובתחום ההשפעה של מחצבת חנתון מזרח (אתר מס' 34ב') הוא עמידה בכל הקבוע בהוראות תמ"א 14 ובכלל זה תסקיר השפעה על הסביבה.

### 2.3 אזורים מגורים

2.3.1 בכל מקרה של ספק המרחק בין שני בניינים למגורים לא יפחת מ 6 מ'. בסמכות הועדה המקומית להגדיר תחום מחייב להכנת תכנית בינוי ולדרוש את הכנתה ממבקש היתר הבניה. בתכנית זו יוצג אופן המימוש של זכויות הבניה במגרשים, דרכי גישה ומעבר תשתיות גם למגרשים בתחום תכנית הבינוי וגם עבור הישוב כולו, וזאת בנוסף לכל הנדרש בכל תכנית בינוי. ניתן יהיה להמשיך ולהוציא היתרי בנייה ולפעול בהתאם לתוכניות מאושרות תקפות בכפוף לשינויים והגבלות החלות מכוח תכנית זו:

2.3.2 במגרש מגורים יותר להקים יחידת אירוח כשימוש נוסף.

2.3.2.1 במגרשים שגודלם 500 מ"ר – 1,000 מ"ר יותרו עד 2 יחידות אירוח. במגרשים גדולים יותר יותרו עד 4 יחידות אירוח.

2.3.2.2 תנאי לקבלת היתר בניה לשימוש של איכסון תיירותי הוא הבטחת נגישות תקינה בהתאם לחו"ד מומחה לתחבורה, אבטחת ביצוע תשתיות ביוב ומים, והמרת הזכויות שהוקצו לטובת המגורים לשימוש תיירותי.

2.3.2.3 כל בקשה להיתר איכסון תיירותי כפופה לקבלת חו"ד משרד התיירות ועמידה בתקניו.

### 2.4 אזור מגורים א' בתחום תכניות מאושרות.

באזורים אלו לא יופחתו זכויות הבניה יחסית לאלה המוקנות כבר לפי התכניות התקפות.

#### אזור מגורים ב'

מיועד למגורים בצפיפות של כ- 8 יח"ד לדונם, לפי תכנית מפורטת.

### 2.5 אזורים ציבוריים

כל אחד מאזורים אלו יתוכננו ויבוצעו כיחידה אחת. תותר בניה בשלבים בהתאם לצרכי הישוב המתפתח, אך במגרשים המיועדים ליותר ממוסד ציבור אחד, חובה להכין תכנית בינוי ולקבל אישור הועדה המקומית, אלא אם כל המבנים מוגשים בבקשה אחת להיתר בניה.

#### 2.5.1 אזור מבני ציבור/שצ"פ

תותר בניה בשלבים בהתאם לצרכי הישוב המתפתח ע"פ תכנית בינוי, וסדרי עדיפויות, שתאושר בסמכות הועדה המקומית. ראה סעיף "2.8 להלן - פרוט הקצאות שטחים למתחמים לתכנון מפורט".

#### 2.5.2 מרכז אזרחי

תותר בניה בשלבים בהתאם לצרכי הישוב המתפתח ע"פ תכנית בינוי, וסדרי עדיפויות, שתאושר בסמכות הועדה המקומית. ראה סעיף "2.8 להלן - פרוט הקצאות שטחים למתחמים לתכנון מפורט".

#### 2.5.3 מרכז אזרחי משולב

המתחם יפותח בשלבים בהתאם לצרכי הישוב המתפתח ע"פ תכנית בינוי וסדרי עדיפויות שתאושר בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה. ראה סעיף "2.8 להלן - פרוט הקצאות שטחים למתחמים לתכנון מפורט".

### 2.6 שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ)

יבוצעו בשלמות באחריות הרשות המקומית עם השלמת אכלוס לפחות מחצית אזור המגורים הסמוך. ראה סעיף "2.8 להלן - פרוט הקצאות שטחים למתחמים לתכנון מפורט".

**2.7 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי**

יבוצעו בשלמותם באחריות הרשות המקומית.

**2.8 דרכים**

**2.8.1 דרך משולבת:**

התנועה המותרת בדרך זו תהיה להולכי רגל וכמו כן לגישה של כלי רכב המשמשים לצרכי מגורים מקומיים ואחזקתם השוטפת. לא יותרו בדרך זו הקמת מתקני דרך ושירותי דרך.

**2.8.2 נוף:**

תכנון הדרכים יעשה בשילוב עם תכנון נופי ויכלול נטיעות בתחומי המדרכות (ראה נספח נוף).

**2.8.3 היתר סלילה:** בהיתר סלילה יש לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית

(כהגדרתם בחוק בתכנון הבניה), הכלולים בקטע הדרך נשוא ההיתר.

**2.8.4 גדרות:**

על מבקש היתר הבניה להקים גדר על קו הרחוב המאושר ע"פ תכנית זו, עד תום הבניה במגרשי בניה פינתיים גובה הגדר על קו הרחוב לא יעלה על 0.80 מ'.

**2.8.5 המיקום המדויק של דרכים מאושרות יהיה על פי התכניות המאושרות טרם אישור תכנית זו.**

**2.9 אזורי תעסוקה ותעסוקה מקומית.**

אזורי התעסוקה המופיעים בתחום התכנית מחויבים בהכנת תכנית מפורטת שתהיה חייבת לעמוד בתנאי המשרד להגנת הסביבה, משרד המסחר והתעשייה וכל תנאי אחר אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המחוזית. לא תותר הפעלת אף מפעל, מחסן, משרד או שרות כל שהוא ללא מתן אישור כל הגורמים האחראים. לא תותר הקמת מבנים המהווים מפגע בריאותי או בטיחותי. במסגרת התכנית המפורטת יש ליצור פרוזודור אקולוגי בהתאם להנחיות ובאישור המשרד להגנת על הסביבה.

**2.10 פרוט הקצאות שטחים למתחמים לתכנון מפורט.**

מתחם	שטחי ציבור במתחם	סה"כ שטח (דונם)	הנחיות נוספות
א	שצ"פ/מבני ציבור פארק שכונתי (11 דונם), מוסדות חינוך/דת (11 דונם)	22	חובת אישור תכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי
ב	שצ"פ/מבני ציבור פארק שכונתי/מגרש משחקים (5 דונם) מרכז יום לקשיש/מועדון נוער/מוסדות חינוך לגיל הרך (5 דונם)	10	חובת אישור תכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי
ג, נ	אזור ת. מקומית ראה סעיף 3.1 - "אזור ת. מקומית" וסעיף 3.3 א ו 2.1.2	102	חובת אישור תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה ותכנית בינוי
ד+ה	מ. אזרחי משולב כ - 50 דונם מבני ציבור כ - 50 דונם לספורט כ - 20 דונם פארק מרכזי לישוב כ - 70 דונם לשימוש מסחרי ומוסדות ציבור עם מגורים: כ - 70% מהשטח ישמשו למסחר (=49 דונם) כ - 15% מהשטח ישמשו למוסדות ציבור (=10.5 דונם) כ - 15% מהשטח ישמשו למגורים (= 10.5 דונם) [כ- 45 מגרשים למגורים של כ-400 מ"ר, 2 יחיד למגרש (סעיף 3.2) ולפי חלוקה פרוגרמאטית - סעיף 4.3/ג]	206	חובת אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ותכנית בינוי
ו	שצ"פ/מבני ציבור מוסדות חינוך לגיל הרך/מוסדות דת (3.5 דונם) מגרשי משחקים (3.5 דונם)	7	חובת אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה
ז	שצ"פ מגרשי משחקים	3	
ח	שצ"פ/מבני ציבור מוסדות חינוך לגיל הרך (2.5 דונם) מגרשי משחקים (2.5 דונם)	5	

מתחם	שטחי ציבור במתחם		סה"כ שטח (דונם)	הנחיות נוספות
ט	ללא שטח ציבורי	סמוך למתחם ה'	-	
י	שצ"פ/מבני ציבור	מוסדות דת (3.5 דונם) פארק שכונתי (3.5 דונם)	7	
כ	שצ"פ	מגרש משחקים	2	חובת אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה
	שצ"פ/מבני ציבור	מוסדות דת (1.2 דונם) מבני ציבור/מוסדות חינוך לגיל הרך (4.8 דונם)	6	
ל	שצ"פ/מבני ציבור	מוסדות חינוך לגיל הרך (2 דונם) מגרשי משחקים (2 דונם)	4	חובת אישור תכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי
מ	שצ"פ	פארק מרכזי, מצפור, מגרשי משחקים	47	חובת אישור תכנית מפורטת עם בינוי
	מבני ציבור	מוסדות חינוך לגיל הרך, מוסדות דת	4	
	שצ"פ/מבני ציבור	מגרש משחקים (3.5 דונם) מוסדות חינוך לגיל הרך (3.5 דונם)	7	
	בית קברות	בהתאם להוראות תמ"א 19	16	
	מגורים+מסחר	ראה סעיף 3.1 - "שטח למגורים ומסחר" 4 יח"ד לדונם לפי סעיף 3.2.	24	

**ב. - תשתיות:****1. מים:**

בהתאם לנספח מים של תכנית זו.

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

**2. ניקוז:**

2.1. בהתאם לנספח ניקוז של תכנית זו.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

**2.2. נגר עילי:**

שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן, בהתאם להנחיות "מדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי" של משרד השיכון.

1. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים ייספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
2. פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.
3. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
4. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז.

**3. ביוב:**

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

3.2 לא יפותחו שטחים ולא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו, ללא מתן פיתרון בפועל של קליטת שפכים למט"ש האיזורי.

- 3.3 תנאי להפקדת תכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו יהיה תחילת עבודות שדרוג המט"ש האזורי בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.4 לא יאושרו תכניות מפורטות אלא אם עמדו בהוראות תמ"א 34 ותמ"מ 9/2.
- 3.5 לא תאושר תכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שתאושר כחוק תכנית ביוב המתייחסת לאיסוף ולסילוק השפכים משטח התכנית, שתכלול, לפי הצורך; תכנון קווי הולכה ראשיים עד לתחנת שאיבה לשפכים ראשית של הישוב ויקבעו בתכנית מפורטת כני"ל שלבי ביצוע של תכנית הביוב במקביל לביצוע התכנית המפורטת.
- 3.6 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 עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו הבתים. סעיף זה ייכלל בהוראותיה של כל תכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו.

#### 4 חשמל"

##### 4.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 4.1.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התלי הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' מציר הקו. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' מציר הקו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- 4.1.2 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 כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

##### 4.2 תחנות טרנספורמציה:

יותר להקים תחנות טרנספורמציה בשטחים למבני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים בלבד. כמו כן לא תהיה מניעה לאשר תחנות טרנספורמציה גם על העמודים בתחום רצועת המדרכה להולכי רגל. עמוד 20 מתוך 25

**5 אשפה:**

**כללי:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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 מוסדר.

**תחנת מעבר לפסולת יבשה**

- 5.1 היתר בניה לתחנת המעבר יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה חדרה.
- 5.2 בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח בליווי יועץ נוף וסביבה המציעה חלוקת השטח למגרשים לסוגי פסולת שונים, לאישור הוועדה המקומית וע"פ ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- 5.3 במסגרת הבקשה להיתר יוקצה שטח נפרד ליד הרמפות, לאיסוף גרוטאות רכב, צמיגים, גזם וחומרי פסולת אחרים, ברי-מיחזור.
- 5.4 פינוי הפסולת מהשטח תהיה לפחות אחת ליומיים לאתר סילוק פסולת עליו יורה המשרד להגנת הסביבה. בתחום האתר יוקצה שטח לקליטת פסולת המיועדת למיחזור.
- 5.5 תפוח רצועת ירק ברוחב של 3 מטר מסביב לאתר בה תינטע צמחיה המתאימה לאופי המקום בהתאם לנספח הנופי.

**6 מיגון אקוסטי**

מיגון אקוסטי, במידה ויידרש, יהיה באחריות היזם ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונו.

**7. סילוק פסולת עפר ובניה**

- 7.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:
- 7.2 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 7.3 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).
- 7.4 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.
- 7.5 חובת גריסה - היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

**7.6 חציבה ומילוי**

הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

**7.7 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.

**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.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

**ג. - הוראות כלליות****1. תנאים להיתר בניה:**

1.1 "לא ינתנו היתרי בניה ולא יעשו עבודות פיתוח בשטחים הנמצאים בתחום שיפוט של המועצה האזורית עמק יזרעאל והמועצה האזורית משגב ללא הסדרת גבולות השיפוט ומרחבי תכנון כפי שנדרש בחוק".

1.2

**2. איחוד וחלוקה:**

תוכניות מפורטות שיוכנו למתחמים המסומנים בתשריט יכללו איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה (סעיפים 121-122) ובהתאם למפורט בסעיף 3.3 א' 2.8. בסמכות הועדה המקומית לשנות את גבולות המתחמים ובלבד שיישמר היקף ההפקעות הנדרש לצרכי ציבור.

**3. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. שטחי ציבור הנכללים במתחמים לתכנון מפורט לא יופקעו מכח תכנית זו, אלא רק לאחר הקצאתם בתכנית מפורטת מאושרת. דרך מע"צ והמחלפים המובילים אליה, ירשמו על שם המדינה.

**4. רישום:**

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

**5. מבנים להריסה:**

א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייהרס כתנאי היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

ג. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.

ד. מבנים ללא היתר בשטחי ציבור הינם מבנים המיועדים להריסה גם אם לא סומנו כך בתשריט.

**הערה** – בתכנית מסומנים להריסה מבנים שסומנו כך במסגרת תכנית ג/11009 ונקבע לגביהם בהוראות תוכנית ג/11009 – "בהתאם לתכנון המפורט של הרחבת הדרך יהרסו הבתים המסומנים על-פי חוק".

**6. היטל השבחה:**

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

**7. 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.

**8. עתיקות:**

בשטח העתיקות מוכרז, ע"פ חוק העתיקות התשל"ח - 1978 סעיף 29 א' אין לבצע, או לאשר לאחר לבצע, כל עבודה משום סוג ללא קבלת אישור בכתב מטעם רשות העתיקות.

**9. הוראות הג"א:**

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

**10. כיבוי אש:**

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

**11. סידורים לנכים:**

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

**12. הוראות סביבתיות (בהתאם לנספח נופי-סביבתי):****א. אזורי מגורים ואזורים למבני ציבור:**

- 1.א. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).
- 2.א. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.

**ב. אזור תעסוקה, מסחר ושרותי דרך**

1. ב. לתכניות מקומיות יצורפו כנספחים:
  1. תכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
2. ב. התניית קבלת היתר בניה או רישוי עסק: כל עסק שהפעלתו עשויה, לפי שיקול הועדה המקומית, לגרום למפגעים סביבתיים, יידרש להגיש נספח סביבתי וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית או המשרד להגנת הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

3. ב. **ביצוע פתרונות מתאימים לפני איכלוס**: קבלת טופס 4 / היתר לאכלוס בפועל לעסקים, תהיה מותנית באישור הגורם הסביבתי במועצה, כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.

#### 4. ב. הוראות למניעת מפגעים:

4. א. **רעש** - בכל מקרה בו צפויה חריגה מההספק המרבי המותר, על העסק יהיה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש. בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי מבניין המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.

4. ב. **שפכים** - כל עסק המייצר שפכים תהליכיים או תעשייתיים אחרים, יקצה שטח מתאים שיסומן בתכניות המוגשות בבקשה להיתר בנייה, המיועד למתקני טיפול בשפכים.

4. ג. **פסולת מוצקה** - על בעלי העסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה.

4. ד. **חומרים מסוכנים** - עסק המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה תאושר, יחויב להכין ולהגיש לגורם הסביבתי המוסמך במועצה, טרם התחלת פעילותו, נוהל חירום לטיפול באירועי חומרים מסוכנים.

4. ה. **זיהום אוויר** - פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות העסק, מעבר לריכוז המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב - 1992.

#### ג. אשפה:

1. ג. מיקום מתקני אצירת האשפה בישוב, יהיו בהתאם לשיטת הפינוי המקובלת ולפי הנחיות הרשות המקומית.

2. ג. פסולת ביתית תסולק למטמנות מאושרות בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

3. ג. פסולת גושית, חקלאית וגזם תפונה לרמפה ומשם תסולק בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

4. ג. פינוי פגרים ופסדים לאתר האיסוף, יעשה בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

#### ד. כללי:

1. ד. **שיקום נזקי חציבה בסלעי גיר**: סלילת כבישים והנחת תשתיות שיכללו חציבה יחויבו בטיפול נופי לשיקום נזקי החציבה, כפי שתקבע הועדה המקומית.

2. ד. **מניעת מטרדים בעת בניה**: כל בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תציג פתרון לעבודות עפר - שפכים, מילוי, חפירה וניקוז באופן שהפגיעה בסביבה תהא מזערית, ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. מפעיל האתר אחראי לפינוי פסולת הבניה לאתר פסולת גושית שאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.




**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**4.1 תנאים לביצוע התוכנית:**

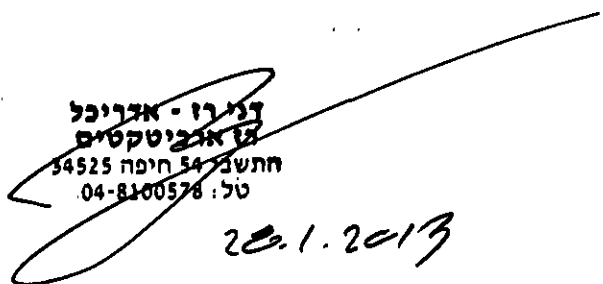
- 4.1.1 תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, לפי שיקולה של הועדה המקומית.
- 4.1.2 כל פיתוח בשטח המצוי בתחום ההשפעה של המחצבות כמסומן בתשריט, מותנה בהקטנת תחום ההשפעה על סמך תסקיר השפעה על הסביבה ובהתאם להוראות תמ"א 14 ובהכנת תכנית מפורטת מקומית.

**פרק 5 - חתימות**

**מגיש התוכנית – הועדה הבין משרדית - משרד ראש הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים באמצעות מינהל התכנון**

  
 חנוך סגל  
 משרד המס'י  
 28.1.13

**עורך התוכנית – דני וסמדר רז, ארכיטקטים**

  
 דני רז - ארכיטקט  
 דני ארכיטקטים  
 חתשני 54 חיפה 54525  
 טל: 04-8100578  
 28.1.2013

**הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה:**