

2104497-1

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים
מועצה מקומית זרזיר

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
08-10-2013
נתקבל
נצרת עילית

תוכנית מס' ג/16287

הנקראת "מרכז זרזיר"

שינוי לתוכנית מתאר זרזיר ג/16443

ולתוכנית ג/1707, ג/4971, ג/7292

וכוללת בתחומה תוכניות מפורטות ג/5905, ג/3882

תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

התוכנית כוללת 738 יח"ד + 21,644 מ"ר שטחי מסחר חובה (עיקרי)

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16287
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.08.13 לאשר את התכנית
מנהל מנהל התכנון
אלכס שפול, אדרי
מ.מ. יזר' הועדה המחוזית

בינת שניון
מנהל מנהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 16287
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

הפקדה - דצמבר 2007

מתן תוקף - אוגוסט 2013

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

- 1.1 **שם התוכנית**
- א. תוכנית זו תקרא: תוכנית מס' ג/16287, "מרכז זרזיר", שינוי לתוכנית מתאר זרזיר ג/16443, שאושרה למתן תוקף, ולתוכניות ג/1707, ג/4971 וכוללת בתחומה תוכניות מפורטות ג/5905 ו-ג/3882.
- ב. התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.
- ג. התוכנית היא תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה, כולל טבלאות איוון.

- 1.2 **מקום התוכנית**
- א. מיקום הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצא במרכז הכפר זרזיר ולאורך הדרך הראשית החוצה אותו, המקשרת בין כביש 75 לכביש 77.
- ב. קורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה.
צפון/דרום: 737/125 - 736/375
מזרח/מערב: 221/125 - 220/625
- ג. **גושים וחלקות**
- גוש 17494: חלקה 97, 95 ח"ח 96.
- גוש 17495: ח"ח 77, 49, 48, 47, 46.
- גוש 17502: חלקות 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37
- ח"ח 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 24, 25, 26, 27, 38, 39, 49
- 50, 51, 52.

- 1.3 **שטח התוכנית**
- שטח התוכנית (במדידה גרפית ע"י מחשב) 283.30 דונם.

- 1.4 **בעלי ענין**
- בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

יוזם התוכנית - מנהל מקרקעי ישראל - מחוז נצרת, רח' חרמון 2, נצרת עילית ת.ד. 580
טלפון: 04-6558211

עורכי התוכנית - דינה אמר (10461) קוריאל אברהם (38571) - אדריכלים,
דרך היס 67, חיפה, טלפון: 04-8371190.

- 1.5 **יחס לתוכניות אחרות**
- א. תוכנית זו גוברת בתחומה על תוכנית מתאר זרזיר ג/16443 אשר פורסמה למתן תוקף י.פ. 6214 בתאריך 17.3.11.
- ב. תוכנית זו משנה בתחומה את תוכנית מתאר זרזיר תוכנית מס' ג/1707 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2085 בתאריך 23.1.75.
- ג. תוכנית זו מאמצת את תוכנית ג/4971 - דרך לגבעת אלה, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3304 בתאריך 20.2.86.

- ד. תוכנית זו מאמצת את תוכנית ג/5905 - אתר למוסד ציבורי - בית ספר, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3558 בתאריך 15.5.88.
- ה. תוכנית זו מאמצת את תוכנית ג/3882 - אתר למוסד ציבורי - בית ספר, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2899 בתאריך 3.3.83.
- עם אישור תוכנית זו ובמקרה של סתירה בין התוכניות לבין תוכניות אחרות - עדיפות הוראות תוכנית זו.

1.6 מסמכי התוכנית

- התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- א. תשריט בקני"מ 1250:1.
- ב. הוראות התוכנית (תקנון) הכולל 21 עמודים מודפסים.
- ג. נספח תנועה וחניה - נספח מחייב בנושא כניסות ויציאות מדרכים ראשיות בבקשה להיתר בניה רשאי היזם לשנות את מיקום החניה באישור מהנדס הועדה.
- ד. נספח בינוי - הנספח מחייב במספר יחידות הדיור ובשטחים העיקריים המפורטים בטבלאות 1-5 ומנחה בנושאים האחרים.
- ה. נספח ניקוז.
- ו. נספח סניטרי - 2 גליונות (אומץ ע"י הוועדה המקצועית למים וביוב בישיבתה 23/7/13)
- ז. טבלת איזון - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

הערות	תאריך	
	6.98	הכנה
המלצה להפקדה בועדה המקומית	8.11.98	עדכון 1
החלטה להפקדה בועדה המחוזית	20.7.99	עדכון 2
החלטה מועצה ארצית - אישור הקלה מדרך	19.7.01	עדכון 3
הערות ועדה מחוזית	12.9.02	עדכון 4
הגשה להפקדה כולל טבלאות איזון	4.5.03	עדכון 5
הפקדה מחודשת ע"פ החלטת ועדה מחוזית מתאריך 14.2.05 ישיבה מס' 2005005	1.1.06	עדכון 6
החלטה מחודשת ועדה מחוזית 18.10.06	12.12.06	עדכון 7
תוכנית להפקדה	8.5.07	עדכון 8
הערות לשכת התכנון	8.7.07	עדכון 9
התאמה למבנים שקיבלו לגליזציה. שנוי בינוי ליד תחנת דלק ע"פ ת.מ.א 18. ביטול ש.פ.פ. מגרשים 35-43 ללא שינוי זכויות.	25.12.07	עדכון 10
שינוי ע"פ החלטת ועדת המשנה להתנגדויות.	05.08.08	עדכון 11
שינוי ע"פ החלטת מ.מ.י.	25.02.10	עדכון 12
עדכון התוכנית למתן תוקף.	10.10.10	עדכון 13
מתן תוקף ע"פ החלטת ו.מחוזית מתאריך 4.1.2012.	20.2.12	עדכון 14
מתן תוקף (אישור נספח הביוב)	30.7.13	עדכון 15

הגדרות ופירושים

1.8

פירוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק", אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

באור סימני התשריט

1.9

קו עבה בצבע כחול	גבול תוכנית
קו מקוטע בצבע כחול	גבול תוכנית מאושרת
קו שחור עם משולשים עליים ותחתיים	גבול גוש
קו בצבע שחור	גבול מגרש
ספרה או אות מוקפת בעיגול	מספר/אות מגרש
ספרה מוקפת בעיגול בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
קו בצבע ירוק	גבול חלקה
ספרה מוקפת בעיגול מקוטע בצבע ירוק	מספר חלקה לביטול
קו מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול
קו מקוטע בצבע אדום	קו בנין
קו נקודה קו בצבע אדום דק	קו בנין קומת קרקע
קו שלוש נקודות קו בצבע אדום	קו חשמל
ספרה ברביע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברביע צידי של עיגול	מרווח קדמי מדרך
ספרה ברביע תחתון של עיגול	רוחב דרך
שטח צבוע אפור	שטח למסחר ועסקים
שטח צבוע חום ואפור לסירוגין	מרכז אזרחי
שטח צבוע חום מותחם חום	אתר לבנין ציבור
קו מקוטע עבה בצבע שחור	תחום אתר עתיקות
שטח צבוע כתום	שטח למגורים א'
שטח מטויט תכלת אפור לסרוגין	שטח למגורים ב' משולב מסחר/משרדים
שטח צבוע ירוק	שצ"פ
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
קווים אלכסוניים בצבע אדום	דרך לביטול
שטח מטויט אדום ירוק לסרוגין	שביל הולכי רגל
קווים אלכסוניים בצבע סגול	פרוזדור חשמל
שטח מטויט ירוק לבן לסירוגין	שטח חקלאי
שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	שטח תחנת דלק
מרובע בקו צהוב	מבנים להריסה
שטח צבוע אדום מטויט בפסים אלכסוניים בצבע שחור דק	שטח חניה

תוכנית ג/1707 (רקע)						
			סה"כ שטח דונם	% משטח התכנית	יעוד	
			---	---	מגורים ב' מסחר חובה	
			---	---	מגורים ב' מסחר אופציונלי	
			33.65	11.88%	דרכים	
			2.19	0.78%	שבילים להולכי רגל	
			64.65	22.82%	בנייני ציבור	
			29.70	10.48%	מרכז אזרחי	
			12.95	4.57%	ש.צ.פ.	
			2.19	0.77%	ש.פ.פ.	
			16.65	5.88%	מסחר	
			121.32	42.82%	שטח חקלאי	
			283.30	100.00%	סה"כ	
מצב מוצע			מצב מאושר - תוכנית ג/16443			
מס' יחיד	% משטח התכנית	סה"כ שטח	מס' יחיד	% משטח התכנית	סה"כ שטח דונם	יעוד
176	12.92%	36.61		---	---	מגורים ב' מסחר חובה
7321 מ"ר מסחר חובה						
562	32.28%	91.47		28.21%	79.92	מגורים ב' + מסחר / משרדים (אופציונלי)
---	---	---		9.67%	27.39	מגורים א'
---	21.07%	59.70		20.96%	59.39	דרכים
---	0.88%	2.50		0.53%	1.49	שבילים להולכי רגל
---	20.64%	58.47		26.64%	75.47	בנייני ציבור
---	4.90	13.88		6.82%	19.32	ש.צ.פ.
---	---	---		0.64%	1.80	ש.פ.פ.
---	---	---		0.91%	2.59	חניה מגוננת
---	7.31%	20.67		5.62%	15.93	מסחר
738 יחיד	100.00%	283.30		100.00%	283.30	סה"כ

מק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית

- א. פיתוח מרכז הישוב הבדואי זרזיר - במקום הגאוגרפי המתבר בין הגבעות/השבטים השונים.
- ב. פיתוח שכונת מגורים משולבת במסחר.
- ג. קביעת אופי הרחוב הראשי: הוראות לעיצוב החזית המסחרית.
- ד. הסדרת בעלויות קרקע וחלוקה למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למגורים ולמסחר.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה - קביעת צפיפות מרווחי בניה, גובה בנינים.
- ד. קביעת השלבים והתכניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
79,920 מ"ר מאושר ברמה מתארית 480 יח"ד מאושר ברמה מתארית		88,766	+ 88,766		מ"ר	מגורים
		738	+ 738 יח"ד		מס' יח"ד	
	מ"ר	21,644	+ 5,644	16,000	מ"ר	מסחר
	מ"ר	21,880	- 36,920	58,800	מ"ר	מבנה ציבור

הערה:

1. למעט המגרשים למגורים בי בהם מסחר חובה, ביתרת המגרשים ניתן לבצע או מגורים בלבד או להקטין מספר יחידות מגורים ולפתח מסחר ואו משרדים.
2. חישוב שטח עקרי עבור מגורים בי ומסחר נעשה ע"פ חישוב של שטחי המגרשים, המפורטים בנספח הבינוי.

כללי

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התוכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים המפורטים ב"טבלת זכויות והגבלות בניה"

רשימת תכליותא. אזור מגורים ב' עם חובת מסחר בקומת קרקע

במבנים לאורך כביש מס' 1 במגרשים 35-43, 78-75, 82, 100-99 ולאורך כביש 21. במגרשים 92-86 תחול חובת הקמת קומת קרקע מסחרית, וסטווין. במגרשים 35-43 תחול חובת פיתוח גנני בחזית רחוב 1. ברצועה ברחב 9.0 מ' לאורך הרחוב, תרשם בה זכות מעבר לציבור לצמיתות.
מדרך מס' 1 לא תותר כניסה לחניה במגרשים.
גובה הקומה המסחרית עד 5.7 מ' (בגובה הקומה תותר גלריה). מעל הקומה המסחרית יוקם מבנה מגורים בקומות.
הכניסה ליחידות המגורים לא תהיה מהחזית המסחרית, אלא מחזית הצד או החזית האחורית.

תנאים להקמת השטח המסחרי:

1. לא תותר אחסנה מסחרית ומילוי ואריזה של חומרי הדברה וערבוב ומילוי של חומרי ניקוי.
2. לא יותר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק "חומרים מסוכנים התשמ"ג 1993". אין להתיר אחסנה גלויה בחזית המגרש.
3. אסורה פעילות העלולה לגרום למפגעי זיהום אוויר, ריח, ורעש כמשמעותם בחוק.
4. לא יוקמו בשטח המסחרי נגריות, מסגריות, מוצרי בניה (ייצור שיש), פירוק רכב וחלפים וכד'.
5. תותר הקמת מסעדות ובתי קפה שיעמדו בכל הדרישות של רישוי עסקים, תוך הגבלה של שעות הפעילות כפי שיקבע ע"י הרשות המקומית.

ב. אזור מגורים ב' עם שטח מסחר/משרדים אופציונלי

המגרשים מיועדים להקמת מבני מגורים בקומות ו/או שימוש למסחר ומשרדים אופציונלי. תותר הקמת קומה מסחרית/משרדים בקומת הקרקע. היקף שטח הבניה למסחר/משרדים יהיה עד 15% משטח הבניה העיקרי במגרש. תנאים להקמת מסחר/משרדים בבניני מגורים בהתאם למפורט בסעיף א' ("מגורים עם חובת מסחר") במידה וימומש מסחר, יופחת מספר יחידות הדיור המותרות במגרש שגודלו מעל 900 מ"ר ב-2 יח"ד ובמגרש שגודלו מ-900 מ"ר ופחות, תופחת יחידת דיור אחת.
במבנה ללא מסחר/משרדים, תהיה קומת המגורים הראשונה צמודת קרקע.

- ג. שטח לאתר לבנין ציבור
 ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת באישור הועדה המקומית.
 תדרש תוכנית בינוי לכל אחד מהמגרשים ויותר מיקום מספר מבנים למטרות שונות במגרש אחד.
- ד. שטח למסחר ועסקים
 שטח המיועד למסחר, משרדים, מוסדות ציבור סחירים וחניה.
 תדרש תוכנית בינוי משותפת עבור מגרשים 95, 96, לאישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה.
- ה. שצ"פ
 ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, מערכות תשתית, חדרי טרנספורמציה של ח"ח.
 כל המתקנים יותקנו עפ"י תוכניות פיתוח ויהיו חלק ממערכת עיצוב כוללת.
- ו. שביל הולכי רגל
 ישמש למעבר הולכי רגל ומעבר מערכות תשתיות.
- ז. דרכים
 ישמשו למסעות, מדרכות, תחנות אוטובוסים או מוניות, חניה ציבורית, גינון, תאורה ומעבר תשתיות.
 במידה וכביש מסי 1 לא יסלל ברוחבו המלא (24.0 מ') יפותח באופן זמני שארית השטח כחלק מהשדרה הירוקה שלצידו.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה
 הערה: חישוב זכויות הבניה יעשה ע"פ שטח המגרש, כפי שתפורט בטבלת גדלי המגרשים המפורטים בנספח הבינוי.

סה"כ יח"ד	מספר יח"ד במגרש	גובה בנין		אחוזי בניה (שטח בניה מקסימלי)										קווי בנין מטר			מספר מגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	יעוד מגרש
		מטר	מספר מקסימלי	סה"כ	תכנית	שרות	שימוש	מעל	מתח	אחורי	קדמי	צדדי	מספר	מספר	מספר				
24	6	15.5	3 מגורים + קומת מסד	105%	30%	35%	20% מסחר 50% מגורים	85%	20%	5	12	5 או 3 ע"פ חשרים	35,37,38,41	901-1550	מגרש חובת קומה מסחרית				
																מספר מקסימלי	סה"כ	תכנית	שרות
60	6	15.5	3 מגורים + קומת מסד	105%	30%	35%	20% מסחר 50% מגורים	85%	20%	5	5	5	86,87,88,89,90,91,92,76	901-1550	מגרש חובת קומה מסחרית				
																מספר מקסימלי	סה"כ	תכנית	שרות
32	8	15.5	3 מגורים + קומת מסד	105%	30%	35%	20% מסחר 50% מגורים	85%	20%	5	12	5 או 3 ע"פ חשרים	36,40,42	1551-2000	מגרש חובת קומה מסחרית				
																מספר מקסימלי	סה"כ	תכנית	שרות
12	12	15.5	3 מגורים + קומת מסד	105%	30%	35%	20% מסחר 50% מגורים	85%	20%	5	12	5 או 3 ע"פ חשרים	43	2001 ומעלה	מגרש חובת קומה מסחרית				
																מספר מקסימלי	סה"כ	תכנית	שרות
48	12	15.5	3 מגורים + קומת מסד	105%	30%	35%	20% מסחר 50% מגורים	85%	20%	5	8	5 או 3 ע"פ חשרים	75,82,99,100	2001 ומעלה	מגרש חובת קומה מסחרית				
																מספר מקסימלי	סה"כ	תכנית	שרות
84	3 (1*)	12	3 מגורים + קומת מסד	105%	30%	30%	75% (2*)	85%	20%	5	5	5 או 3 ע"פ חשרים	11,10,9,8,7,13,12-1,12,א21,13-1,61,60,62,64,63,62,67,66,65,70,69,68,73,72,71,102,101,74	500-900	מגרשים (מסחר / משורים אופציונלי)				
																מספר מקסימלי	סה"כ	תכנית	שרות

(1*) – מספר יחידות היורד הרשום הוא מספר מקסימלי. במידה ויבוצע מסחר/משורים יוקמן מופר היחידות ב-2 יחידות למגרש. במגרשים מוחתת ל-900 מ"ר יוקמן מספר היחידות ב-1 למגרש.
 (2*) – אחוז הבנייה המצויין הוא מקסימלי. מתוך זה ניתן להקצות עד 15% לטובת מסחר ומשורים.

סדרה כ"ד	מספר יחיד במגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בנייה (שטח בנייה מקסימלי)										מספר מגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	יעוד מגרש
		מטר	מספר קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטח שרות	שימוש עיקרי	מעל קומת כניסה	מזרח קומת כניסה	אחורי	קדמי	צדדי	מספר מגרש			
60	6 (*)	12.0	3 ללא עמודים + 2 מגורים / קומת מסחר / משוררים	105%	30%	30%	75% (2*)	85%	20%	5	5	3	15,16,17,18,22,20,19,79,24,23	901-1150	מגורים כ' (מסחר) / משוררים אופציונלי	
																6 (*)
12	6 (*)	12.0	3 ללא עמודים + 2 מגורים / קומת מסחר / משוררים	105%	30%	30%	75% (2*)	85%	20%	5	8	5	57,56	1000-1250		
																6 (*)
16	8 (*)	15.5	4 ללא עמודים + 3 מגורים / קומת מסחר / משוררים	105%	30%	30%	75% (2*)	85%	20%	5	8	5/3	59,58,55,54			
																8 (*)
32	8 (*)	15.5	4 ללא עמודים + 3 מגורים / קומת מסחר / משוררים	105%	30%	30%	75% (2*)	85%	20%	5	5	5	81			
																8 (*)
70	10 (*)	18.5	5 ללא עמודים + 4 מגורים / קומת מסחר / משוררים	105%	30%	30%	75% (2*)	85%	20%	5	8	3	46,45,44,50,49,48,51	1251-1550		
																10 (*)
20	10 (*)	18.5	5 ללא עמודים + 4 מגורים / קומת מסחר / משוררים	105%	30%	30%	75% (2*)	85%	20%	-	8/5	3	5			
																10 (*)
14	14 (*)	18.5	5 ללא עמודים + 4 מגורים / קומת מסחר / משוררים	110%	30%	30%	80% (2*)	85%	25%	5	8	3	53	1551-2000		
																14 (*)
56	14 (*)	18.5	5 ללא עמודים + 4 מגורים / קומת מסחר / משוררים	110%	30%	30%	80% (2*)	85%	25%	5	8	3	6			
																14 (*)

(1*) - מספר יחידות היורד הרישום הוא מספר מקסימלי במידה ויבוצע מסחר/משוררים יקטן מופר היחידות כ-2 יחידות למגרש. במגרשים מתוחה ל-900 מ"ר יוקטן מספר היחידות כ-1 למגרש.
 (2*) - אחוז הבנייה המצויין הוא מקסימלי מתוך זה ניתן לקצות עד 15% לטובת מסחר ומשוררים.

סה"כ יח"ד	מספר יח"ד במגרש	מספר גובה בנין מקסימלי	אחוזי בניה (שטח בניה מקסימלי)										קווי בנין			מספר מגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	יעוד מגרש
			מסר	מספר קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שרות	עיקרי שימוש	מעל קומת כניסה	מחתה קומת כניסה	מחזור	אחורי	קדמי	צדדי	מספר מגרש			
16	16 (*)	5 ללא עמודים	18.5	110%	35%	30%	80% (2*)	85%	25%	5	8	5/3	52 א'	2000	ומעלה			
32	16 (*)	4 או 5 מגורים + קומת מסחר/ משרדים	18.5	110%	35%	30%	80% (2*)	85%	25%	5	8	3	52, 4					
112	16 (*)	3 קומות + גלריה	12.0	105%	40%	25%	80%	90%	15%	5	5	3	83, 103, 104, 105, 107, 108					
		3 קומות + גלריה	12.0	125%	40%	60%	65%	85%	40%	5	3	3	106 ב'					
		3 קומות + גלריה	12.0	125%	40%	60%	65%	85%	40%				97	2000		שטח מסחרי		
		3 קומות + גלריה	12.0	105%	40%	25%	80%	90%	15%				47	1500				
		3 קומות + גלריה	12.0	105%	40%	25%	80%	90%	15%				95, 96	5000				
		1 קומה + גלריה	3.5	30%	30%	5%	25%	30%	-----				94	מבנה קיים				
		2 קומות	9.0	60%	40%	20%	40%	50%	10%			5.0 מינום	7	2590		מבני ציבור		
		2 קומות	9.0	60%	40%	20%	40%	50%	10%			בהתאם למסומן בתשריט 5.0 מ' מינום	א'	46,367				
		2 קומות	9.0	60%	40%	20%	40%	50%	10%			בהתאם למסומן בתשריט 5.0 מ' מינום	ב'	7680				
		2 קומות	9.0	60%	40%	20%	40%	50%	10%			בהתאם למסומן בתשריט 5.0 מ' מינום	ג'	6553				
חורף טרנס- פורמציה						150 מ"ר עבור כל שטח ש.צ.פ.				0	3	0				ש.צ.פ.		
738	סה"כ																	

הערות: תורת העברת אחוזי בניה ממגדל הכניסה אל מחתת המפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
 (1*) - מספר יחידות הדיוור הדרוש הוא מספר מקסימלי. במידה ויבוצע מסחר/משרדים יקטן מופר היחידות כ-2 יחידות למגדל. במגרשים מתחת ל-900 מ"ר יקטן מספר היחידות כ-1 למגרש.
 (2*) - אחוז הבנייה המצויין הוא מקסימלי, מתוך זה ניתן להקצות עד 15% לטובת מסחר ומשרדים.

הערות

1. יעוד מגרשים ציבוריים
 - מגרש א' - בייס מקיף 1
 - מגרש ב' - מרפאה, מרכז יום לקשיש, בית מועצה
 - מגרש ד' - גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער וכד'
 - מגרש ו' - מתני"ס
 - ש.צ.פ. - חדרי טרנספורציה
2. יותר לשלב מוסדות שונים באותו מגרש.
3. שינוי יעוד מוסד ציבורי, מיעוד הרשום לעיל ליעוד ציבורי אחר באישור הועדה המקומית.
4. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
5. בשטח מגורים ב' עם אופציה למסחר, שטח המסחר לא יעלה על 15% מזכויות הבניה.
6. במגרשי בניה בשטח מעל 1000 מ"ר יותר 2 מבנים במגרש, מרווח מינימלי בין המבנים 8 מטר.
7. קווי בנין במגרשים 24, 39 ובמגרש ציבורי ב' יהיו ע"פ המבנים הקיימים. הרחבות בניה יותאמו לקוי בנין המפורטים בתוכנית.

מספר יח"ד במגרש 3.2.1

1. מספר יחידות במגרש יהיה בהתאם למפורט בטבלת הוראות בניה בתקנון המצורף לתוכנית זו. בקשה להיתר בניה תעשה כך שיובטח ניצול מלוא הפוטנציאל הבינוי בתחום המגרש. יש להתייחס לגודל והצבה מתאימה של המבנים בתוך השטח, כך שיובטח מעבר לעורף החלקה.
2. במגרשים בהם המסחר/משרדים אופציונלי: מספר יחידות הדיור המצוין בטבלה הוא מספר היחידות המקסימלי ללא מסחר. במידה וימומש מסחר בשעור מקסימלי של 15% משטחי הבניה העיקרי יפחת מספר היחידות המותר במגרש ב-2 יח"ד. במגרשים בשטח של עד 900 מ"ר יופחת מספר היחידות במגרש ב-1 יח"ד. בעת הגשת היתר בניה ידרש לבחור במסלול עם מסחר או בלעדיו.

הוראות מיוחדות לחלקי בנין 3.3

- א. קומה מסחרית
- 1.א במגרשים לאורך כביש מס' 1: 35-43, 75-78, 82, 99-100 ובמגרשים 86-92 לאורך כביש מס' 21 תחול חובת הקמת קומה מסחרית.
 - 2.א במגרשים 35-43 קו החזית המסחרית תהיה במרחק 12.0 מ' מקו מגרש קדמי. במרווח הבניה הקדמי של ה-3.0 מ' יוקם סטווין.
 - 3.א תחול חובת פיתוח קדמת המגרש לדרך מס' 1.
 - 4.א תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תוכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. במגרשים 75-78, 99, 100 ו-82. קו החזית המסחרית תהיה במרחק 8.0 מ'

5.א יותר להצמיד את הקומה המסחרית בשני מגרשים (קו בנין צידי 0) לקבלת רצף מסחרי.
תנאי לקו בנין 0 התאמת גובה קומה וגובה הסטווין, ואישור הועדה המקומית.
תותר חניה לשטחי המסחר משולבת לשני מגרשים.

מספר קומות

- ב. 1.ב מספר קומות מותר רשום בטבלת הוראות בניה (טבלא 2,3).
2.ב קומת עמודים נחשבת כקומה במנין הקומות המותר לבניה במגרש.
3.ב יותר הקמת גג רעפים. ניצול חלל הגג לא יחשב במנין הקומות.
4.ב חדר מכונות מעלית, ועליה לגג של חדר המדרגות לא יכלל במנין הקומות.

קומת עמודים

ג. במגרשים בהם אין חובת הקמת קומה מסחרית תותר הקמת קומת עמודים ששטחה לא יותר מ-35% משטח הקומה מעליה (קומת עמודים חלקית), קומה זו תחשב במנין הקומות.

מסד

- ד. 1.ד יותר מסד אטום עד גובה 1.7 מ' מפני הקרקע הסופית בכיוון המדרון.
2.ד יש לחסום את כל החללים הנוצרים מתחת לרצפת קומה התחתונה ע"י בנית קיר מסד בהיקף הבנין.

מספר מבנים במגרש

ה. יותר הקמת 2 מבנים במגרש, במגרשים ששטחם עולה על 1000 מ"ר. מרווח מינימלי 8.0 מ'.

תנאים למתן היתר בניה

3.4

- א. תנאי למתן היתר בניה, תוכניות מפורטות לחיבור האפיק המתוכנן בחלקה 24 גוש 17502 ומוצא הניקוז לנחל שימרון כולל פרט כניסה מסודר לנחל, באישור רשות הניקוז האזורית.
ב. תנאי למתן היתר בניה, תוכניות מפורטות לחיבור מוצא הניקוז מכביש מקומי מס' 15 לנחל שימרון, כולל פרט כניסה מסודר לנחל, ומעביר מים מתאים, באישור רשות הניקוז האזורית.
ג. תנאי למתן היתר בניה ביצוע בפועל של התוכניות המאושרות הנ"ל.
ד. השלמת ביצוע שלב א' של מערכת הביוב יהיה תנאי למתן היתרי בניה מכח תוכנית מפורטת ג/16287. (שלב א' מוגדר בנספח הביוב וכולל מערכת איסוף פנימית + קווים נוספים הנדרשים בהתאם להנחית מהנדס המועצה).

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

3.5

מזגנים

א. מזגנים ואו מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תוכנית מאושרת כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה, כולל מיגון אקוסטי במידת הצורך למניעת מטרד למגורים ועסקים סמוכים.
בהיתר הבניה יופיע מיקום מדחסים ומקררים (בשטח מסחרי בלבד) וינתן פתרון אקוסטי הולם. לא יותר מיקום מדחסים שלא בתוך מבנה או ללא מיגון אקוסטי הולם. כנייל לגבי גנרטורים.

- ב. שילוט
- 1.ב בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.
 - 2.ב תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג בניני המגורים.
 - 3.ב באזור מסחר משולב במגורים יקבע שלט אחיד לכל האזור המסחרי. השלט ישולב בחלון הראוה ובגובה כ- 6.0 מטר. מיקום השלט וגודלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ג. אנטנות
- לא תורשנה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל מגרש.
- ד. קולטי שמש
- קולטי שמש ישולבו בתכנון הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד.
- ה. צנרת
- לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"י הקירות החיצוניים של הבנין. במידה ותותקן צנרת חיצונית היא תוסתר בתעלות המתאימות שיצבעו בגוון הבנין.
- ו. מסתור כביסה
- 1.ו לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - 2.ו תאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב.
 - 3.ו בבתים משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה. הגגונים ינוקזו למקום שאינו מעבר.
- ז. ארובות
- 1.ז לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
 - 2.ז מיכלי דלק או סולר יותקנו בהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.
- ח. פרגולות
- 1.ח יותר להתקין קירויים או פרגולות בכניסה לבתים, יציאות לחצר, מרפסות, חדרי מגורים לא מקורות וחצרות משק. תותר פרגולה גם מחוץ לקווי הבנין.
 - 2.ח הפרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה, ושטחה בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה.
 - 3.ח הפרגולה לא תבוצע מבניה קשיחה אלא מבניה קלה כבד או עץ.

ט. גגות

פרוט גמר גג יכלל בהיתר הבניה. לא יותר גימור גג בזפת או צבע לבן ידרשו חומרים עמידים. מרפסות פתוחות ירוצפו בחומרים קשיחים.

3.6 הוראות פיתוח וסלילת דרכים

3.6.1 תוכניות פיתוח

- א. יש להבטיח קיום מלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד אם ביצוע התוכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
- ב. לבקשת היתר בניה של כל מגרש תצורף תוכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה.
- ג. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות.
- ד. למגרשים, למבני ציבור ולשטחי מסחר תוגש תוכנית פיתוח לכלל המגרש, גם אם הביצוע יהיה בשלבים.

3.6.2 פיתוח מגרשים לבניה

יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הדרכים והשצ"פ הסמוכים, כדי ליצור חזית רחוב מגובשת.

3.6.3 פיתוח שצ"פ, דרכים

- א. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ויפותחו במקביל לביצוע במגרשי המגורים. תכנון השצ"פ יתואם עם תוכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות.
- ב. תכנון הדרך - ילווה בתכנון נופי. יושם דגש מיוחד על השדרה לאורך דרך מסי 1 משני צידיה.

3.6.4 קירות תומכים, מסלעות, גדרות

- א. קירות תומכים, גדרות מאבן ומסלעות יבוצעו מאבן טבעית מקומית, כאשר הפניה המקורית גלויה.
- ב. ארונות הסתעפות לחשמל ולתקשורת, מוני מים וגז יבנו במשולב עם גדרות וקירות תומכים.
- ג. לחזית הרחוב למעט לאורך דרך מסי 1 - תוקם גדר. הגדר תבנה ממסד בגובה של כ-50 ס"מ ומעליה גדר קלה מפרופילי מתכת.

3.6.5 מתקנים לאיסוף אשפה

- א. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבעו ע"י הרשות המקומית ובאישור מהנדס המועצה.
- ב. המתקנים ימוקמו בחניה לאורך רחוב או בתוך המגרש בהתאם לאישור המהנדס. במגרש יוסתרו המתקנים בפיתוח.
- ג. במגרשים מיעוד מסחרי יקבע בהיתר הבניה מקום למיקום מתקנים לפסולת למיחזור ולנפח אצירה מתאים, באישור הועדה המקומית.
- ד. באזור מגורים המשולב במסחר, המתקנים לאצירת אשפה יהיו בתחום המגרש ובנפח מתאים, כולל שיטת מיחזור. המתקנים יפורטו בהיתר הבניה לאישור הועדה המקומית.

3.6.6 דרכים

- א. כל הדרכים לרבות אזורי החניה ושביילי הולכי הרגל יסללו בהתאם לנספח תנועה וחניה.
- ב. לאחר קבלת מתן תוקף לתוכנית, יכולה הרשות המקומית להכנס לשטח המיעוד לדרך למטרת סלילה או הרחבת דרך קיימת או כל עבודה אחרת הקשורה לדרך.
- ג. לא ינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו. הרשות המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים.
- ד. הנחת תשתיות בתחום הדרך: מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל, טל"כ דורש אישור מהנדס הרשות.
- ה. כל אחד מהרחובות יואר בתאורת דרכים בדגם תאורה אחיד.

3.7 תשתיות

כל קווי התשתיות החדשים יבוצעו כקווים תת-קרקעיים.

3.7.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 אויריים	-	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')	-	11.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	-	25.0 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.
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 חברת חשמל.
 3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.7.2 קווי חשמל

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

ב. אספקת החשמל של מתח נמוך וגבוה, בתחום תוכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת קרקעיים ולא יותרו כל קווים עיליים.

3.7.3 תחנות טרנספורמציה

- א. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים /או במרווחים קדמיים, צדדים ואחוריים, בשטח התוכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח, הכל בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורם.
- על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים בתוך מגרש הבניה, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש, עבור תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה.
- ב. על מגישי בקשה להיתר הבניה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה ללא אישור ח"ת.
- ג. גישה לתחנת טרנספורמציה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של ח"ח ועובדיה.
- ד. חדרי טרנספורמציה שלא ישולבו במבנים, יתוכננו ויבוצעו כחלק מתוכנית הפיתוח. תוכנית הפיתוח תכלול מיקום, דרך גישה וגינון.
- ה. במידת הצורך, תדרש התיחסות אקוסטית וביצוע מיגון אקוסטי.

3.7.4 טלפון ותקשורת וכבלים

רשת הטלפונים והזנות יהיו תת קרקעיות.

רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.

3.7.5 אספקת מים

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס המועצה.
- ב. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת המהנדס ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.

3.7.6 ביוב

- א. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו יהיה תחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה (שלב א' המוגדר בנספח + קווים נוספים הנדרשים בהתאם להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית לתו"ב)
- ב. תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב ובהתאם לאמור בסעיף א' דלעיל.
- ג. הודעה בכתב של תאגיד "סובב שפרעם" לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, עם עותק למשרדי הבריאות והגנת הסביבה, בדבר תחילת עבודה של שלב א' ולוח זמנים לסיומן יהווה אסמכתא לצורך מתן היתר בניה בשכונה.
- הודעה כ"ל בדבר השלמת עבודות ביוב, עפ"י תוכנית ביוב מאושרת יהווה אסמכתא למתן אישור איכלוס לבתים שקיבלו היתר בניה מכוחה של תכנית ג/16287

- ד. זכות מעבר לקווי ביוב – כל בעל מגרש יחוייב לתת זכות מעבר לקוי הביוב ממגרשים אחרים, בתנאי שאלו בוצעו בצורה מקצועית, שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש. קו הביוב יעבור צמוד לקו המגרש.

3.7.7 אספקת גז

- א. לכל בנין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התוכנית.
- ב. לא תותקן צנרת כלשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

3.7.8 ניקוז מי גשם

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. צנורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכניות, במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתוכניות את החומר ממנו עשויים הצנורות.
- ג. אין לנקז מי גשמים למגרש שכן או על גבי מדרכות המשמשות הולכי רגל. במשקים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התעול, הכל באישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.
- ד. אין לנקז מי גשמים מגגונים, מרפסות, אדניות ומזגנים, אלא בצנורות ומרזבים לפי סעיף 1 לעיל.

3.7.9 אשפה

- סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.8 הוראות כלליות

3.8.1 איחוד וחלוקה

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד ולחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. תוכנית זו כוללת הליך לאיחוד וחלוקה של מגרשים שלא בהסכמת הבעלים שיבוצע תוך מילוי התנאים הנדרשים ע"פ סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- ג. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ד. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

- 3.8.2 הפקעה**
 מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') בחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. השטחים הנועדים להפקעה בקרקעות בבעלות פרטית יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- 3.8.3 רישום**
 תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 3.8.4 מבנים קיימים**
 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
 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 הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 3.8.5 תנאים לביצוע התוכנית**
 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.8.6 היטל השבחה**
 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.8.7 חניה**
 א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר.
 תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
 ב. במגורים ב' ידרשו 1.3 מקומות חניה ליחידת דיור ובנוסף 0.7 מקומות חניה ברחובות הגובלים ובנוסף חניה לשטח המסחרי (במידה וישנו). חישוב החניה למסחר עפ"י התקן הקדמי והצידי.
 ג. תותר חניה בתחום קווי הבנין הקדמי והצידי (קו בנין 0). הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.
 ד. תותר חניה ניצבת לכבישי השירות מס' 17, 18, 21 בתחום המגרש - יותר להצמיד את החניה הפרטית למסעה הציבורית והמדרכה הציבורית תעבור מעבר לחניה בתחום המגרש הפרטי.

3.8.8 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח. כל פעולה טעונה אישור מראש ובכתב מאת רשות העתיקות.

3.8.9 מקלטים

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

3.8.10 כיבוי אש

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

3.8.11 סידורים לנכים

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

3.8.12 מבנים להריסה

מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע

שלב ראשון לביצוע הוא הקמת המבנים לאורך דרכים קיימות. שלב שני – ביצוע דרכים מוצעות והשלמת ביצוע התשתיות העוברות בהן.

4.2 תקיפות התוכנית

לא התבצעה התוכנית תוך 15 שנה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

א. יוזם התוכנית _____ תאריך: _____

ב. עורכי התוכנית _____ תאריך: 29.8.13

אמור קטן (החוקים בע"מ)
דרך הישג 67, תנ"מ 34744
טל. 04-8371190 מקט. 04-8371269

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל וכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין בהתמתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התמתנו ניתנת אך ורק מנסודת מבט תכנונית.

תאריך: 10.9.13 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

ת-604
אוגוסט 2013 – מתן תוקף