

03P
14.1.85

חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון הועדה המקומית - יזרעאלים

=====

הוראות התכנית

מגדל העמק צפון- כנה ביהך שלב ב'

תכנית מפורטת מס' 4770 /ג.

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2243

היוזם: משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל

רח' חרמון 1 נצרת עילית. סל. 065-74510

המגיש: "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ

רח' עצמון 16/100 נצרת עילית. סל. 065-71312

המתכנן: צוות תכנון הגליל - משה אדם, אדריכל.

רח' רימון 1/10 נצרת עילית סל. 065-73534

"ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ.

נובמבר 1983

א. כללי

1. המקום: מגדל העמק חלק מגוש 16886 חלקה 6
חלק מגוש 17450 חלקות 27, 28, 29
חלק מגוש 17451 חלקות 8, 9, 16, 17, 18, 22, 23, 34
2. גבול התכנית: כמוחחס בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלוח התכנית: חכנית בנין עיר מפורטת מס' 4770/ג, ..., המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2243. תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: הוראות התכנית וחשריט בקנ"מ 1:1250, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. וכן נספחים של העמדת מבנים, חחכים ופרטים קנ"מ 1:500
5. שטח התכנית: 130.53 דונם. (לפי מדירה גרפית מתכנית בקנ"מ 500:1)
6. יוזמי התכנית: "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
8. מגיש התכנית: "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
9. המתכנן: צוות תכנון הגליל - משה אדם, אדריכל.
10. מטרת התכנית: א. תכנון ופיתוח השטח להקמת שכונת מגורים לבניה עצמית.
ב. קביעת שטח לבניה שכונת מגורים של שתי קומות.
ג. קביעת שטח מסחרי לשירות השכונה.
ד. החוות דרכים חדשות (בתיאום עם המערכת הקיימת).
ה. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
ב. באורים לסימנים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
איזור מגורים א'	צבוע כתום
איזור מגורים ב'	צבוע חכל
איזור לתכנון בעתיד שטח מסחרי	צבוע חום בהיר ופסים אפורים צבוע אפור
שטח למבנה ציבור	צבוע חום מוקף חום כהה
שטח ציבורי פתוח	צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	צבוע ירוק וקוים אלכסוניים ירוקים
דרך קיימת/מאושרת/חניה	צבוע חום כהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך/חניה	צבוע אדום
מס' הדרך	כרבע העליון של העיגול
מרווח צדדי מינימלי	כרבעים הצדדים של העיגול
רוחב דרך	כרבע התחתון של העיגול

צבוע ירוק מקוקו אדום	שכיל'הולכי רגל
קו משונן	גבול גוש
קו רצוף דק	גבול חלקה מוצעת
מספר בצבע החשיריט	מס'חלקה קוצמת
מספר בצבע החשיריט מוקף עיגול	מס' מגרש מוצע חד משפחתי
" " " " " ריבוע	" " " " " דו "
קו נקודותיים קו בצבע אדום	קו חשמל מ.ג.
קו נקודה קו צבוע אדום	קו חשמל מ.נ.
קו צבוע סגול	קו כיווב ראשי
קו מרוסק צבוע אדום	קו בנין

ג. איזורים ותכליות

1. לא ישמשו קרקע או מכנה הנמצאים באיזור המסומן בחשיריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המכנה.
2. לא ינתן היתר כניה אלא אם כן חשא התכנית את חתימת בעל הקרקע.
3. רשימת תכליות ושימושים:

3.1 מגורים א': שטח שישמש לבניה כחיים חד או דו משפחתי בכניה עצמית כשיטת בנה

ביחף. שטח המגרשים בהתאם לרשימה המצורפת לחקנון זה.

3.2 מגורים ב': שטח שישמש להקמת בנייני מגורים כבנית "שטיח" בגובה שלא יעלה

על שתי קומות. (לא יוצא היתר בניה אלא אח תוגש תכנית בינוי).

3.3 שטח מסחרי: ישמש להקמת מבנה מסחרי לשירות השכונה בגובה שלא יעלה על שתי קומות.

3.4 ציבורי פחוח: שטח לגינון ונסיעות, שכילים להולכי רגל מגרשים ומחקנים למשחקים

מחקנים לאספקה מים וחשמל, לכיווב וניקוז.

3.5 דרך מוצעת: דרך ציבורית שתשמש כדרך לתנועה וחניה למכוניות ומדרכה להולכי רגל.

3.6 דרך קיימת או מאושרת: כמו כ- 3.5 אולם קיימות או דרכים שאושרו בתכניות

אחרות .

3.7 שכילים להולכי רגל: שכילי גישה ציבוריים להולכי רגל בלבד.

3.8 שטח לחכנון בעתיד: מיועד לחכנון בעתיד לפי צרכי השכונה בהמשך ההפתחותה.

1. חכניה בניה באיזור מגורים א' וציבורי.

- 1.1 לכל בניה חוגש חכניה נפרדת שחענה על מגבלות הרשומות בטבלה 3.9 לגבי איזור זה.
- 1.2 בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים בעלי גבול צדדי משותף והועדה המקומית יאפשרו קו בניה אפס בין שני מגרשים אלה. במקרה הנ"ל ובמגרש המיועד לבניה בית. דו מפחתי יש להגיש חכניה בניה משותפת, רשיון הבניה ינתן לכל משפחה בנפרד.
- 1.3 קרי בניה יהיו כהתאם לנספח העמדת מבנים בקנ"מ 1:500 בכל מקרה המרחק הצדדי בין שני מבנים לא יקטן מ 6.0 מ' ובמגרשים הצמודים לדרך לא יקטן מ-2.0 מ'.
- 1.4 הותר חריגה מקו בניה שאיננו אפס בלא יותר מ 50 ס"מ ע"י כרכובי גגות, גגונים מעל חלונות ועציצים באדני חלונות. במקרה של הרחקת הבניה מקו בניה אפס המרחק המינימלי יהיה 1.5 מ' ובמקרה זה יש להקים קיר מפריד על ציר הגבולות בגובה 1.8 מ' מעל פני קרקע טיבעית. בהסכמת שני בעלי המגרש הצמודים והועדה המקומית, ניתן יהיה לוותר על בניה קיר זה.
- 1.5 כקיר הבנוי על קו בניה אפס ניתן לפתוח פתחים בגובה 2.0 מ' ומעלה מעל פני הרצפה הראשונה מעל הקרקע.
- 1.6 בקרי בניה אפס יכנה משני צידי הבניה ע"י בעל הבניה קיר בגובה 1.8 מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש ובהתאם לפרטים המצורפים בנספחי חכניה זו. בהסכמת שני בעלי המגרש הצמודים והועדה המקומית, ניתן יהיה לוותר על בניה קיר זה.
- 1.7 כל מגיש בקשה יראה כאילו ידועה לו חכניה הבניה במגרשים השכנים ויאפשר גישה למסרת בניה על קו בניה אפס במגרשו, ללא הפרעה לביצוע העבודה וכן כעתיר לעבודות אחזקת הבית.
- 1.8 שטח מבנה יחידת דיור יכלול מרפסות מקורות חדרי מדרגות וכו'. שטח מקלט תקני מבנה חניה בחוף הבניה ומרפסות לא מקורות יחרגו משטחי בניה מותרים.
- 1.9 כמידה וכעל המגרש יבקש לבנות מחסן, חדר הסקה בשטח הבניה יהיה כסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת כוללת של 20 מ"ר למסרות הנ"ל כלבר.
- 1.10 לא ינתן אישור בניה ללא חתימה "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
- 1.11 חניות יוסדרו כחחום המגרש הפרטי לא ינתן אישור בניה מכלי שהחכניה תראה פחרון כמגרש סככה לחניה חכנה רק לפי פרט מצורף.
- 1.12 תחול חובת גג משופע כציפוי אסכסט או רעפים, חלקי גג שטחים יוחרו כסדר גודל שלא יעלה על 25% משטח הגג כולו, רק עם ישמשו כמרפסות גג ורצפתם תרוצף בהתאם.
- 1.13 תחול חובת סימון על כל התחנות על הגג כגון קולטי, שלש, אנסנות, ארובות וכו' כל ההתקנות יסולבו כחכנון חגג לשביעות רצון הועדה.
- 1.14 לא יותקנו צינורות מים וניקוז, חשמל, סלפון, גז, סלולזיה או אחרים על קירות הכניסם ויש לדאוג להצנעתם. ניקוז הגג יפתח כחחום המגרש ללא הפרעה לשכנים.
- 1.15 כל יחידת תאג לשילוט מואר לזיהוי כתובת לפי פרט מצורף.
- 1.16 אין לבנות במקום מכני עזר פרט לסככה לחניה מכונית.
- 1.17 כחכניה היתר הבניה יסולבו כל הגדרות כולל סוג וצורה הגדר לפי פרטים מצורפים.
- 1.18 לחכניה היתר הבניה תצורף חכניה פיתוח סופי של המגרש שחפרט גבהים סופיים ש' פיתוח חצר וקירות חומכים בגבול המגרש ופחרון ניקוז ללא פגיעה בשכך בקנ"מ 1:100 יש לסמן קרי חשמל וסלפון, קרי כיוכ ומים ולכדוק שיפועים מתאימים, לסמן מקום מתקני הרחקת אשפה, מתקני גז ומקום לחלית כביסה. מקום שעוני מים (לפי פרטים מצורפים)

ה. ח ש מ ל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברה החשמל לישראל בע"מ. לא תותר הקמת בניה ולא ינתן היתר בניה מחסה לקרי חשמל עיליים, בקרבת קרי חשמל עיליים ינתן היתר בניה למי חכניה חברה החשמל לישראל בע"מ. כמו כן אין לבנות מעל קו חשמל חת קרקעי ולא במרחק הקטן מ 2.00 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל חת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברה החשמל לכך. לא תותר הקמת בניה ולא ינתן היתר בניה במרחק של 17.0 מ' משני צידי ציר קו המחל העליון 150 ק"ו.

1. פיתוח שטח וצירוחים כשטחים ציבוריים

יזמי התכנית יבצעו כשטחים ציבוריים את כל עבודות הפיתוח לפי תכנית שיחואכו ויבוצעו ע"י מהנדס המועצה המקומית. העבודות יבוצעו בשלבים כתיאום מהנדס המועצה המקומית בחור מהלך התכנית ויכללו את העבודות הבאות.

1. סלילת כבישים, מדרכות, מדרגות ושכילים להולכי רגל המיועדים לשיכו" הציבור בלבד.
2. מערכת ניקוז כבישים בלבד.
3. התקנת מערכת גיבוי וחיבורה למערכת ביוט עירונית.
4. התקנת מערכת מים וחיבורה למערכת מים עירונית, כולל הידרנטים לכיבוי אש לפי הצורך.
5. יזם התכנית יהיה רשאי להעביר קוי מים וביוט בחור המגרשים הפרטיים במסגרת של עו 1.00 מ' מקו בנין.
6. פיתוח רשת חשמל בשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל תהיה בקוים עיליים וחיבורו החשמל לבנינים יהיה תח קרקעי.
7. תאורה שטחים ציבוריים.
8. ביצוע ההכנות הדרושות למשרד התקשורת לצורך חיבור שכונה זו למערכת טלפון ארצית.

2. המקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כהתאם למפורט בסעיף 10 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 וירשמו על שם המועצה המקומית מודל העמק.

ה. קבלת טופס 4 לחיבור חשמל.

קבלת אישור לחיבור חשמל לבנין ינתן לאחר גמר כל עבודות הפיתוח במגרש ולשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית. במידה ועבודות הפיתוח לא הסתיימו יש להפקיד דמי ערבות בידי המועצה המקומית להבטחת גמר עבודות הפיתוח. (גובה הסכום 5,000 שקל מודל אוקטובר 83).

חתימה

עדים חברי עירונג **בעים**
מדינת הצפון

מגיש התכנית
חברת " ערים " חברה לפיתוח עירוני בע"מ

יזם התכנית

משרד הכינוי והשיכון מחוז הגליל

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

מחבר התכנית

צוות תכנון הגליל - מ. אדם י. קליין, אדריכלים

הערות הועדה

משה אדם אדריכל
משרד השיכון 86203

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי מ.א.ר.ס.

תכנית מס' 4770

הועדה המחוזית בשיבתה ה' 8/84

מיום 12.12.84 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון 2

יושב ראש הועדה 2

תכנית מס' 4770

הועדה המחוזית 3258

תאריך 17.10.85

מס' 149