

מחוז הצפון
מרחב תכנון יזרעאלים
הועדה לבניה למגורים ולתעשיה (הוראת שעה)

הוראות התכנית

חכנית מס' ג/במ/173 איזור מגורים בישוב עדי
המהווה שינוי לתכניות הבאות:

ג/במ/76 עדי
ג/4942 עדי
ג/6433 עדי

החכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990
והוראות חוק זה חלות עליה.

	1991	מרס	1 - מהדורה
	1991	מאי	2 - מהדורה
11.4.91	1991	מרס	3 - מהדורה
9.12.91	1992	מרס	4 - מהדורה
	1993	ינואר	5 - מהדורה
15.2.93	1993	מרס	6 - מהדורה
4.7.93	1993	אוקט	7 - מהדורה
	1993	דצמב	7 - מהדורה

משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפריח וישובים חדשים (קדמח הגליל)
גבע "עדי" - עמותה

יוק א':

המקום

מחוז - הצפון

נפה -

מקום - עדי - של"ג החורף

גבול התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

שם וחלוח התכנית

תכנית מס' ג/במ/173 איזור מגורים בישוב עדי, המהווה שינוי לתכנית: ג/במ/76; ג/4942; ג/6433. והיא תחול על השטחים כמפורט להלן.

טבלת גושים וחלקות:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10354	—	1
10315	—	40
10316	37;25;24;23;9	22;20

מסמכי התכנית

התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2500 וכולל תרשים סביבה; תכנית מצב קיים; תכנית מצב מוצע. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית כשלמותה.

שטח התכנית

175.03 דונם בקירוב, מדוד באופן גראפי מתוך התשריט.

מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים (קדמת הגליל), "גבעת עדי" - עמותה.

עורך התכנית

גדעון אדרת, אדריכל ומתכנן ערים - רח' מאפו 12, חיפה, טלפון/פקס. 04-253611.

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580 נצרת עילית, ואחרים.

10. יחס תכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המופקדת ג/במ/76 וכן לתכניות ג/4942 ו-ג/6433 אשר אושרה ביום 6.6.90. התכנית מתווה דרכים חדשות, מבטלת דרכים מתוכננות, משנה יעוד של שטחים שסווגו בתכניות קודמות כשטח ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח ומסבה אותו לאזור מגורים. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה על פי סעיף 4(א) בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראח שעה) התש"ן 1990.

ב. תכנית זו מגדילה את שטחה של שכונת המגורים הדרומית עד 179.13 ד'.

11. מטרות התכנית:

א. קביעת אזורים לשימושים שונים בתחום החכנית.

ב. החוויח רשח דרכים.

ג. קביעת הוראות בניה המסדירות את מגורי האדם, מבני ציבור ומבני משק באזורים בהם מותרח הבניה.

12. מספר יחידות הדיור: אזור מגורים - 128 יח"ד

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. כללי

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש המונחים:

החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית : שינוי לתכנית מס' 4942 ולתכנית מס' 6433 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה : 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
2. הועדה לבניה למגורים מחוז הצפון.

האזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוון או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר. מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת קיימת ומאושרת. תכנית זו כוללת העמדת הבניינים, שימושיהם, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח, כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מקלטים, מתקנים לאשפה, ולכביסה וכו'.

גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם בהתאם להיקף התכנון ולפי דאות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכניות בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבינוי.

מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בניני ציבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בעלים : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם חשלוט ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כנא כוח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג': הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, כבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': טבלת השטחים ובאור סימני התשריט

1. טבלת שטחים

ה א ז ו ר	שטח בדונם	שטח ב- %
אזור מגורים	78.72	44.97
שטח למבני ציבור	1.54	0.88
שטח ציבורי פתוח	48.35	27.65
אזור חקלאי	13.50	7.71
כביש קיים או מתוכנן	2.20	1.25
כבישים וחניות מוצעים	22.70	12.96
דרך משולבת	2.70	1.54
שביל להולכי רגל	1.82	1.04
בית עלמין	3.50	2.00
ס ה" כ	175.03	100.00

2. באור סימני התשריט

הבאור	הסימון בתשריט
- אזור מגורים	- שטח צבוע כתום.
- שטח למבני ציבור	- שטח צבוע בחום בהיר מוחחס בחום.
- שטח ציבורי פתוח	- שטח צבוע ירוק בהיר.
- אזור חקלאי	- שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים לסרוגין
- כביש קיים או מתוכנן	- שטח צבוע בחום בהיר.
- כבישים וחניות מוצעים	- שטח צבוע בורוד.
- דרך משולבת	- שטח צבוע בירוק ומשובץ באדום.
- שביל להולכי רגל	- שטח צבוע בירוק ומטויט בקו אלכסוני אדום דק.
- בית עלמין	- שטח צבוע בצהוב ומשובץ בירוק.
- דרך לביטול	- קוקו אלכסוני בצבע התשריט.
- מקלט ציבורי	- האות מ - רשומה בתוך עיגול.
- גבול תכנית מס' ג/6433	- קו רצוף בגוון תכלת.
- גבול תכנית מס' ג/6433 לביטול	- קו קטעים בגוון תכלת.
- גבול שינוי תכנית מוצע	- קו רצוף כחול.
- גבול מגרש לביטול	- קו קטעים דק בצבע התשריט.
- גבול גוש	- קו דק בצבע התשריט עם משולשים לסרוגין.
- גבול חלקה	- קו דק בצבע התשריט.
- מספר הדרך	- מספר הרשום ברבע העליון של עיגול המשורטט על תחום דרך.
- מרווח בניה קדמי	- מספר הרשום ברבעים הצדדיים של עיגול המשורטט על תחום דרך.
- רוחב הדרך	- מספר הרשום ברבע התחתון של עיגול המשורטט על תחום דרך.
- מספר חלקה	- מספר דו-ספרתי, לדוגמא: 27.
- מספר מגרש	- מספר תלת-ספרתי, לדוגמא: 340.

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תוכן תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

2. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו'. הכל לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

3. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית. לשביעות רצונה של הועדה.

4. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה.

פרק ו' - רשימת תכליות ושימושים

1. אזור מגורים:

אזור זה מיועד לבניית יחידות חד-משפחתיות. באזור זה תותר בניית מקלטים, מחסנים, חניות מקורות.

2. אזור למבני ציבור

א. מיועד להקמת מבני ציבור לשימושי חינוך, תרבות דת וכו'.

ב. שימושים אפשריים: גן ילדים, פעוטון, בית כנסת, מועדון נוער וכד'.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה, ובלבד שיוקם בהתאם לתכנית בינוי אשר תצורף לבקשה להיתר הבניה.

3. שטח ציבורי פתוח

תכליות ושימושים:

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.

2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

4. מקלטים ציבוריים.

5. מבני עזר הדרושים לאחזקת השטחים והמתקנים הנלווים.

4. אזור חקלאי - שטח לעיבוד חקלאי. כל בניה אסורה (כולל מבנים חקלאיים).

5. שטחים לדרכים

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים ומגרשי חניה.

6. שטח לשבילים להולכי רגל

שבילים סלולים להולכי רגל. יותר להחקין בתחומי השבילים ספסלים וכן ריהוט רחוב, שילוט וכיו"ב.

7. בית עלמין

שטח המיועד לבית עלמין. בתחום בית העלמין תותר - על פי תכנית בינוי שחוגש לאישור הועדה המקומית - גם הקמת מבנה לטהרה וכן שרותים, מתקן לנטילת ידיים ומבנה לקיום טקסי אשכבה, ימי זכרון וכיו"ב.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי מס'	קוי בנין (מ')			אחוזי בניה/שטח בניה-מקסימלי					גובה בניה מקסימלי		מס' יח"ד במגרש סה"כ		
		צדדי (*)	אחורי	קדמי	מפלס מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות (**)	ככסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות		במטרים	
מגורים	500	0-3	4	4	270	25	220	75	180	295	2	8.5	1	
מבני ציבור	500	3	4	4	300	25	250	75	300	325	2	8.5		
בית - עלמין	—	3	4	3			מבנה לטהרה ומבנה לקיום טכסי אשכבה וכיו"ב בשטח כולל שלא יעלה על 100 מ"ר.					1	4.5	—
ש.צ.פ.	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ומבנים כגון סככות צל; בית-שימוש ציבורי; מחסן לציוד גינון וכיו"ב. גובה מבנה לא יעלה על 3.0 מ' ושטחם הכולל של סה"כ המבנים בתחום הש.צ.פ. לא יעלה על 25 מ"ר - למעט סככות צל שלא כלולות במנין השטחים.													
חקלאי	כל בניה אסורה. כולל מבנים חקלאיים מכל סוג שהוא.													
דרכים וחניות	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר בהוראות אלה.													
שבילים להולכי- רגל	כל בניה אסורה פרט למתקנים המפורטים במקום אחר בהוראות אלה.													

(* ניתן יהיה להציע הצבת בנינים במרווחים צדדים כדלקמן: קו בנין אפס בצד אחד ולפחות 3.0 מ' בצד השני לכל המבנים הנמצאים על מגרשים ברצף אחד יהיה קו האפס באותו הכוון. ניתן להרחיק את המבנה בשיעור של עד 1.0 מ' מקו אפס במרווח הצדדי כדי לאפשר מעבר לקווי תשתית. במקרה זה יוקם בחזית הרחוב קיר מסתור שיגיע עד גבול המגרש השכן. לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות ו/או פתחים אחרים בחזיתות הפונות לקו האפס אלא בהתאם למגבלות המפורטות בפרק י' סעיף 1 (ג) דף 11.

(**) שטחי שרות: מרחב מוגן דירתי; מערכות טכניות ומתקני שרות; מחסן כלי גן; מבנה עזר; חניה מקורה.

פרק ז': חניות

החניות יוסדרו בתוך גבולות המגרשים בהתאם לתקן החניה שנקבע כחוק התכנון והבניה: התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

פרק ח': הנחיות לתכנון הנוף, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

בתכנית רעיונית יקבע מיקומם ואופן ביצועם של עבודות הפיתוח לדבות קירות גבול או מחסומים, אבני שפה, מסלעות וכד' וכן החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם.

2. נטיעות וגיבון

בתכנית נוף יקבעו האיזורים לנטיעת עצים, שיחים, גדר חיה וכד'. כמו כן יקבעו איזורים לשימור יער נטוע או חורש טבעי במקומות שיקבעו על ידי הועדה להגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

3. עיצוב נוף

א. בעת ביצוע התכנית תעשינה כל הפעולות הדרושות לשמירה על הנוף.

ב. בתחום התכנית נמצא עץ אלון בודד בולט בשטח. לעץ ערך נופי רב, ויש לראות בו נכס טבעי מוגן. אין לעשות בקרבתו כל עבודות בניה, חפירה, או כל עבודה אחרת היכולה לפגוע בו בכל דרך שהיא. תכנית הפיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים תשלב את העץ במסגרת התכנון הכולל.

ג. לאחר ביצוע התכנית רשאית הועדה המקומית להורות על פעולות שתעשינה לשיקום נוף שנפגע.

פרק ט': תשתית, ניקוז, תיעול, אספקת מים וסילוק אשפה

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או ביבים לשפכים, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה כלשהיא, חוץ מהעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך.

3. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה.

4. מים

אספקת המים מרשת "מקורות" המספקת מים לישוב "עדי".

5. סילוק אשפה

לכל מבנה בשטח התכנית יוכן מתקן לריכוז ופינוי אשפה בהתאם להוראות הועדה ולמערכת פינוי אשפה המופעלות ע"י רשויות באזור.

6. תאום

בכל הענינים הנדונים בפרק זה, חתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י': שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי הניצב לקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ' .
בכו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ' .
בכו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ' .

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור, והסכמה מחברת החשמל.

ג. במבנה הבנוי על קו בנין -0- לא יפתחו פתחים בקיר ה-0. למעט פתחים לאורז או תאורה ובלבד שפתחים אלה לא יאפשרו מבט ישיר לכוון השכן. גובה הסף התחתון בפתחים כנ"ל לא יפחת מ-1.8 מ', מדוד מפני החדר.

2. פיקוח על הבניה

הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. מקלטים

מקלטים יבנו מעל, או מתחת לפני הקרקע לפני הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

4. הפקעות

השטחים לצרכי ציבור שנקבעו בתכנית זו יופקעו לפי חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965.

5. מועדי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית תהיה - לפי סעיף 6(א) חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

- תוך שנתיים מיום אישור התכנית, סיום כל התשתיות, מערכות הכבישים, ביוב, מים.

- תוך שנתיים מיום אישור התכנית, סיום 25% מיסודות הבניה למגורים.

ח ת י מ ו ת

בעל הקרקע

מגיש התכנית

~~גדעון אדרת~~
~~ארכיטקט מתכנן ערים~~

עורך התכנית

משרד המים מחוז הצפון
חוק הליכי הכנון ובניה (חודאת שעה) חודשן 1998
אישור תכנית מס. 173/10
הודעה לבניה למגורים (מס. 4093-12)
התליטה 07- לאחד את התכנית
החודת לבניה
מגורים

חודעה על אישור תכנית מס. 173/10
פורטמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום