

48 - 201

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ותעשייה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי - עפולה

תכנית מס. : ג / במ / 86

המכילה יח"ד מסוגים שונים ומבני צבור

ש כ ו נ ת ג ב ע ת ה מ ו ר ה
ש ל ו ח ה צ פ ו נ י ת / מ ז ר ח י ת

המחייחסת ומהווה שינוי לתכנית מחאר עפולה מס' ג-302

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

תכנית זאת כוללת הצעה לבנית 844 יחידות דיור

המגיש: משרד הבנוי והשכון

אפריל 1992

פרק א - כללי

א - 1 המקום

מחוז: הצפון
נפה: יזרעאל
ישוב: עפולה

א - 2 גושים וחלקות

17235	17234	17205	17203	גוש
		8, 25 26, 27		חלקה
1	2, 3, 56	2, 4, 5, 6 11, 15, 16, 19 20, 21, 22, 23 24, 28, 29, 30 31, 32	3, 8, 9 10, 11, 12 13, 46	חלקי חלקות

א-3 שטח התכנית

704 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספרת מחשב.
בתחום התכנית מתוכננות 844 יח"ד.

א-4 שם ותחולה

תכנית זאת תקרא בשם שכונת גבעת המורה שלוחה צפונית/ מזרחית -
להלן "התכנית". התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בחשריט
המצורף לתכנית זאת, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא
בק.מ. 1:1250.

א-5 תוקף התכנית

האישור לתכנית זאת ניתן לשנתיים. יש להתחיל בניה תוך פרק זמן זה.
התחלת בניה חחשב:
1. גמר כל התשתית, (מערכת דרכים, מים וביוב).
2. אחוז מסויים מיסודות הבניה למגורים כפי שיקבע בוועדה לקראת מתן
תוקף.

א-6 מסמכי התכנית

התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" זה הכולל 15 עמודים.
תשריט תכ' מפורטת צבוע בק.מ. 1:1250 (גליון 1).
תשריט תכ' בינוי בק.מ. 1:1250 (גליון 2)
חחכים בק.מ. 1:1250 (גליון 3, 4)
תכנית גושים, חלקות ומגרשים (גליון 5) בק.מ. 1:2500

א-7 יחס לתכניות אחרות

על פי סעיף (ה) 4 בתיק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990 תכנית זאת מתייחסת לתכנית המחאר של עפולה מס' 302 הנקראת "המחאר". היא מפרטת את האזור שבתחומי הקו הכחול ומהווה שנוי לתכנית המחאר. במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית מפורטת אחרת קודמת לתכנית זאת והמתייחסת לשטחים הכלולים בתחומי תכנית זאת תהא עדיפות לתכנית זאת על פני קודמותיה.

א-8 גבולות התכנית

הגבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול כהה ועבה.

א-9 מטרת התכנית

לתכנן את השטח התחום בקו הכחול הנ"ל, ולקבוע הנחיות תכנון, סייגים והוראות לתכנון המפורט.

א. לקבוע אזורים למגורים ואופן הבנוי בהם, גובה הבנינים (מס' הקומות), אופי הבנוי, ומס' יחידות המגורים המירבי בכל מגרש.

ב. יעוד שטחים צבוריים פתוחים, לגינון, מגרשי משחקים, מעברי הולכי רגל וכיו"ב.

ג. יעוד שטחים לבנית מבני צבור: גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, בי"ס יסודי, מועדונים ואחרים המשרתים את דיירי השכונה ויחר תושבי עפולה.

ד. יעוד שטחים למבנים למטרות מסחר קמעוני.

ה. יעוד שטח לדרכים צבוריות, ולבטל זכויות דרך קיימות עפ"י תכנית גושים/ חלקות.

א-10 בעל הקרקע

מדינת ישראל, ק.ק.ל., הימנותא, רשות הפתוח, ובעלים פרטיים.

א-11 היוזם ומגיש התכנית

משרד הכנוי והשכון, מחוז הגליל, נצרת עילית.

א-12 המתכנן

אדריכל נעמן בלקינד - משרד תכנון מושב יעד, ד.נ. משגב 20155.
טל. 04-902215 פקס. 04-800990

פרק ב - פרשנות

ב-1 הגדרות

לכל מונח הנזכר בתכנית זאת יש משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה 1965 והתקנות על פיו שבתוקף וכן תיקונים לחוק ולתקנות כפי שיעודכנו. כמו כן יתכנו מונחים שמשמעותם היא בהקשר לתכנית זאת והם יובהרו להלן.

ב-2 תשריטים

גליון מס' 1: תכנית מפורטת (התכנית הצבועה) מיועד להגדיר את יעוד השטחים הכלולים בגבול התכנית ולחלקו למגרשים ממוספרים, ק.מ. 1:1250 - תשריט מחייב.
גליון מס' 2: תכנית הבנוי, מיועד לתאר את עקרונות הבנוי כפי שנחגבשו אצל מגיש התכנית. ק.מ. 1:1250 - תשריט מנחה.
גליון 3, 4: חתכים, מיועדים להשלים את תאור עקרונות הבנוי, ק.מ. 1:1250 - תשריטים מנחים.
גליון 5: תכנית גושים חלקות ומגרשים. ק.מ. 1:2500 - תשריט אינפורמטיבי.

ב-3 עקרונות התכנון וחופש פעולה למתכננים

מגרש הוא יחידה תכנונית מינימאלית שאינה ניתנת לפיצול. בעתיד תאושרנה אך ורק יוזמות בניה המישמות את תכולת הבנוי המלאה המיועדת לכל מגרש עפ"י תכנית הבנוי הנ"ל.
מבנן הוא קבוצת מגרשים שמגישי התכנית רואים בה יחידה תכנונית אחת. מרבית המגרשים, אכן, מצויים במסגרת מבננים. במקרה זה, על אף האמור בראש סעיף זה, תאושרנה יוזמות בניה המישמות את תכולת הבנוי המלאה המיועדת למבנן כולו עפ"י תכנית הבנוי הנ"ל.
חלוקה למגרשים ולמבננים ראה להלן בפרק ה' "טבלת מבננים ומגרשים".
מגישי התכנית ישלימו את עבוד התכנית ויספקו, עד מועד מתן תוקף לתכנית, תכניות בנוי מפורטות בק.מ. 1:500, תכניות אלה יהיו מחייבות, יתכנו שנויים לא מהותיים בתכנית המוגשת כאן במהלך העבוד הנוסף.

ב-4 באור סימני התשריט וגווניו

1. מגורים סוג ג שטח מקווקו בקוים אנכיים צהובים
2. מגורים סוג מיוחד שטח מקווקו שתי וערב בקוים אנכיים ואפקיים אדומים
3. דרך צבורית מוצעת שטח מקווקו בקוים אנכיים אדומים
4. דרך קיימת שטח מקווקו בקוים אופקיים חומים
5. דרך לביטול שטח מקווקו בקוים אופקיים מרווחים אדומים.

6. שטח לבניני צבור
שטח מקווקו שתי וערב בקוים
אנכיים ואפקיים חומים
7. שטח צבורי פתוח
שטח מקווקו בקוים מרוסקים
מרווחים אנכיים ירוקים
8. שטח למבני מסחר
שטח מקווקו בקוים אנכיים
אפורים
9. שטח למעברי הולכי רגל צבוריים
שטח מקווקו שתי וערב בקוים
צפופים אנכיים ואפקיים ירוקים
10. שטח חקלאי
מקווקו אלכסונית בקוים ירוקים
מרווחים
11. מספר דרך מצויין ברבע עליון של עגול
12. קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע שמאלי של עגול
13. קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של עגול
14. רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עגול
15. גבול חלקה ומספרה: קו רציף ומס' החלקה בספרות עבריות.
16. גבול גוש: קו שתי נקודות לסרוגין.
17. גבול התכנית מסומן בקו כחול עבה ליד קו שתי נקודות לסרוגין.
18. גבול מגרש ומספרו: קו רציף ומס' המגרש מצויין בתוך עגול.
19. ציר דרך: קו ארוך קצר לסרוגין.
20. מס' הקומות המירבי המותר לבניה מצויין בספרות רומיות (בתכנית הבנוי).

פרק ג - רשימת תכליות

ג-1 טבלת אזורים

תכלית והנחיות	האזור
<hr/>	
מגורים בבתיים משותפים המשלבים דירות משני טיפוסים: א. דירות צמודות קרקע, ב. דירות במבנים בני שלוש קומות. סוגי הדירות משולבים במבנים משותפים. חלק הדירות צמודות קרקע ובעלות כניסות עצמאיות ולרשותן שטח קרקע צמוד ו-או גג. של יחידה הנמצאת במדורג מתחתן. גידולן של הדירות מהסוג הזה הוא ע"ג מרפסת הגג העומדת לרשותם, וכן ניצול שטחי פטיו פנימיים. חלק מן הדירות נמצאות במבנים בני שלוש קומות עם חדרי מדרגות. השאיפה היא שגם דירות אלה יתוכננו עם יכולת הרחבה בעתיד ע"י יצירת מבנים מדורגים. כמו כן יותר לדירות המצויות בקומות העליונות להוסיף שטח דיור ע"ג הגג שמעליהן, עד 50% משטח הגג. צפיפות הדיור המכסימאלי באזור זה היא 6 יח' לדונם נטו.	מגורים סוג ג

החניה תהיה במקומות המיועדים לחניה (ראה תשריט) ובתוך המגרשים. מס' מקומות החניה יהיה עפ"י תקן חניה המופיע בתקנות התכנון והבניה "החקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983".

הגישות לדירות צמודות הקרקע יהיו מרחובות הולכי רגל (משעולים) אשר חוצים את שטחי הבנוי באופן אלכסוני בין הרחובות התחבורתיים.

תכלית והנחיות	האזור
<hr/>	
דירות בבתיים בני שלוש קומות בעלי חתך מדורג. הדירות התחתונות צמודות קרקע, יכולת גידול הדירות בעתיד באופן הבא: דירות צמודות הקרקע יתרחבו ע"ג הקרקע דירות קומה א' יגדלו ע"י ניצול מרפסות גג. דירות קומה ב' יוכלו לגדול ע"י הוספת שטח מעל לגג שלהן עצמן (עד 50% משטח הגג).	מגורים סוג מיוחד

תכלית והנחיות	האזור
<hr/>	
כוללות מדרכות, חניות צבוריות, רחבות לתחבורה צבורית, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים, תשתיות וחנייות.	דרך צבורית מוצעת

תכלית והנחיות	האזור
<hr/>	
לשמוש חקלאי בלבד.	שטח חקלאי

תכלית והנחיות	האזור
גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות כולל קומות עמודים מפולשות. גובה המבנים הכולל לא יעלה על 10 מ'. תוחר בנית מסדים בגובה עד 2.0 מ' סגורים מכל צידיהם. אחוז הבניה המירבי המותר - 60% . בכל קומה לא יותר מ-40%. הקצאת השטח במסגרת סוג זה מיועדת עבור בי"ס שכונתי, גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, מועדון נוער ומרפאה שכונתית.	שטח לבניני צבור

תכלית והנחיות	האזור
מיועד לגינון, נטיעות, מגרשי משחק ושעשועים, שבילים בתאום עם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ועם המחלקה הטכנית של עיריית עפולה ניתן יהיה להקצות בשטחים אלה מקומות למתקני גז מרכזיים עפ"י תכנון כללי מאושר. העברת השטח לאחזקת ואחריות חברות הגז תבוצע בהליך חוקי עפ"י הנחיות המחלקה הטכנית (מהנדס העיר) של עיריית עפולה. חנאי לכך יהא הגשת תכנית תשתית גז שכונתית.	שטח צבורי פתוח

תכלית והנחיות	האזור
<ol style="list-style-type: none">1. מיועד לשרותי מסחר קמעוני בלבד. אחוז הבניה המכסימלי - 30% משטח המגרש. גובה המבנה המכסימלי המותר - 5.5 מ'. תותר בנית גלריות בתוך היחידות העסקיות עד שטח נוסף של 50% מן השטח הבנוי. תותר בנית מסד בגובה של עד 2 מ' סגור מכל עבריו. שטח הגלריה יחשב כשטח בניה לכל דבר.2. לשטח המיועד למסחר תוכן תכנית בינוי שתכלול:<ol style="list-style-type: none">א. מיקומם של שטחי חניה נפרדים למשתמשים באזור המסחרי; שטחי פריקה וטעינה וסידורי תנועת רכב לסילוק אשפה וכן סידורי שטיפה וניקוז המשטחים הנ"ל.ב. מיקומם של מתקנים הנדסיים הקשורים בתפעול אזור המסחר כמו גנרטורים, חדרי קירור, מערכות אוורור ומיזוג אוויר.ג. מיקום ופרוט המתקנים לאצירת אשפה בנפרד ממתקנים לאצירת אשפה ביתית. המתקנים יכללו מיכלים נפרדים לאריזות ריקות, איסוף קרטונים וניר וכן שטח אופציונאלי למיקום מיכלים לצורך הפרדת פסולת במקור.ד. התכנית תעשה כך ששמושי השטח השונים לא יגרמו למטרדי רעש זריח לשטחי מגורים סמוכים. במקרה הצורך ועל פי דרישת הוועדה ו/או המשרד לאיכות הסביבה ידרש נספח אקוסטי לבדיקת מיקומם של שימושים שונים והאמצעים הנדרשים למניעת מפגע רעש.ה. תכנית פיתוח גנני ועיצוב השטחים הפתוחים שמסביב למבנים.ו. התכנית תחואם עם המשרד לאיכות הסביבה.	שטח למבני מסחר

האזור	תכלית והנחיות
שטח למעבר הולכי רגל	ישמשו מעבר להולכי רגל בלבד וירוצפו. המעבר יתוכנן באמצעות רמפות משופעות ו/או מדרגות (מדרגות במינימום ההכרחי). כמו כן ישמשו שטחים אלה להעברת תשתית תח-קרקעית.

ג-2 תנאים מיוחדים

1. כל הבנינים הכלולים בתכנית זאת יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש.
 2. לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנינים כולל צביעה וסיוד המרפסות וחלקים מהחזית.
 3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
 4. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 5. לא תותר התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 6. לא יותקנו חוטי טלפון גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבנינים.
 7. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.
 8. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
 9. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבנינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 10. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אשור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 11. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בניני מגורים.
 12. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
 13. אם לא צויין לעיל אחרת ידרשו חניות לפי החקן, ובלבד שמספר מקומות החניה בתחומי המגרשים לא יפחת מ 1,2 מקומות חניה ליחידת דיור אחת.
 14. הוועדה המקומית תעודד תכנון ובנית דירות באופן שתתאפשר במסגרת הדירה הקצאת יחידת דיור משנית, אוטונומית מבחינת גישה ותפקוד לשכון הורים קשישים או בני משפחה נסמכים אחרים. לצורך זאת תנתן תוספת באחוזי הבניה בסך 10% נוספים על האמור לעיל.
- יחידת המשנה לא תהווה מכל בחינה יחידה נפרדת ברישום ובחישוב תקנים.

15. לכל יחידת דיור יתוכנן ויבנה מחסן בשטח נטו של לא פחות מ-3 מ"ר בתחומי המבנה עצמו. ברכוז קומתי, או רכוז לכל הבנין, או בתחום הדירה עצמה.

16. לא ינתן לאחר האכלוס לבצע שינויים בבינוי במבנים ובחזיתות המבנים ללא הסכמת כל דיירי המבנן וללא אישור הוועדה המקומית.

ג-3 טבלת רכוז שטחים ושימושים

יעוד שטחיים ושימושים	שטח בדונם	% מסה"כ
שטח חקלאי	215.1	30.55
אזור מגורים סוג מיוחד	8.8	1.25
אזור מגורים סוג ג	133.7	18.99
שטח למבני מסחר	5.5	0.78
שטח לבניני צבור	29.2	4.15
שטח צבורי פתוח	129.8	18.44
דרך צבורית מוצעת	169.4	24.06
דרך צבורית קיימת	8.6	1.22
שבילים	3.9	0.56
סה"כ	704.0	100.00

פרק ד - תקנות כלליות

ד-1 שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

ד-2 הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

ד-3 רישום שטחים צבוריים

השטחים הצבוריים כולל שבילים, דרכים ושטחים פתוחים יופקעו וירשמו על שם עיריית עפולה. החלוקה לצרכי רישום תעשה ע"י הקבלנים תוך שנתיים מיום סיום הבניה בהתאם לחוק.

ד-4 כבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ד-5 מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

ד-6 שירותים

כללי:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית חשיות וחבורי בחים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

א. מים - מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של העיריה, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראת הל"ת.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העיריה. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי הביוב בשטח מגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירוניים. קווים צבוריים במגרשים פרטיים יוחקנו עד 1.00 מ' מגבול מגרש.

ג. סלוק אשפה - יוחקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של עיריית מגדל העמק ובתאום מחלקת מהנדס העיר.

ד. חשמל, טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן עילי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו חת קרקעיים.

ה. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות. רשת תקשורת - תוחקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחבורים לטלויזיה בכבלים. אנטנות רדיו וטלויזיה יהיו מרכזיות משותפות לכל הדירות שבמגרש, לא תותר התקנת אנטנות באופן אחר.

ו. ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז חת קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

ד-7 חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס העיר.

ד-8 עבודות פתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנן בשלמותו.

א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

ב. בשטחים הצבוריים, בשבילים להולכי רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשמוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

ג. עבודות פתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית למספר יח' הדיור הנבנות.

ד. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

ה. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם חבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

ד-9 גינון וצמחיה

עבור כל מבנן תוגש למהנדס העיר תכנית גינון והשקיה, אשר התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה למבנן.

ד-10 תכניות בניה למבננים

תוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר תכניות בניה הכוללות מבננים שלמים כחנאי למתן היתרי בניה בתחום המבנן. כמו כן יציגו התכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המכסימלי המתוכנן. התכניות תוגשנה בק.מ. כפי שידרש ע"י מהנדס הוועדה.

ד-11 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך - 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ח - 10 מ'

2. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשר והסכמה מחברת החשמל.

3. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך - 2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו - 5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון - 10 מ'

4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	10 מ'

5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

6. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט יעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.

ד-12 מס השבחה.

מס השבחה יגבה כחוק.

ד-13 עתיקות.

כל היתר לבניה או לשמוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

ד-14 היתר בניה.

א. תנאי להיתר בניה - אישור מע"צ על תכנון הצומת.

ב. תנאי לאיכלוס (קבלת טופס 4) ביצוע הצומת.

פרק ה: טבלת מגרשים

הערות	מס' יח"ד	% כסוי קרקע מרבי	% בניה	קו' בניה			סוג מגורים תכלית	גובה בניה במ"ר	מס' קומות מירבי	שטח מזערי במ"ר	מס' מבנן	מס' מגרש
				ק	א	צ						
	36	27	80	5	5	5	מיוחד	12	3	4,900	1	1
	8	35	65	5	5	5	ג	12	3	1,900	2	4
	37	35	65	5	5	5	ג	12	3	7,000		5
	33	35	65	5	5	5	ג	12	3	5,800		6
	-	-	-	-	-	-	שביל	-	-	700		77
	24	35	65	3	5	5	ג	12	3	3,700	3	7
	24	35	65	3	5	5	ג	12	3	4,100		8
	42	35	65	3	5	5	ג	12	3	7,860		9
	40	35	65	3	5	5	ג	12	3	6,660		10
מסחר קמעוני בלבד	-	25	50	5	5	5	מסחרי	7	2	600		33
מסחר קמעוני בלבד	-	25	50	5	5	5	מסחרי	7	2	600		34
	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	--	550		47
	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	--	650		48
	-	-	--	-	-	-	שביל	-	--	200		64
	-	-	--	-	-	-	שביל	-	--	35		65
	-	-	--	-	-	-	שביל	-	--	180	66	
	-	-	--	-	-	-	שביל	-	--	200	67	
	-	-	--	-	-	-	שביל	-	--	150	68	
	27	35	65	3	5	5	ג	12	3	4,500	4	11
	25	35	65	3	5	5	ג	12	3	3,600		12
	17	35	65	3	5	5	ג	12	3	2,400		13
	26	35	65	3	5	5	ג	12	3	3,700	5	14
	26	35	65	3	5	5	ג	12	3	3,600		15
	26	35	65	3	5	5	ג	12	3	4,350	6	16
	17	35	65	3	5	5	ג	12	3	3,100		17
	-	-	--	-	-	-	שביל	-	-	260		69
	26	35	65	3	5	5	ג	12	3	4,500	7	18
	26	35	65	3	5	5	ג	12	3	4,600		19
	26	35	65	3	5	5	ג	12	3	4,700		20
	26	35	65	3	5	5	ג	12	3	5,400	8	21
	17	35	65	3	5	5	ג	12	3	2,700		22
	-	-	-	-	-	-	שביל	-	-	140		70

הערות	מס' יח"ד	% כסוי קרקע מרבי	% בניה	קוי בניה			סוג מגורים תכלית	גובה בניה במ"ר	מס' קומות מירבי	שטח מזערי במ"ר	מס' מבנן	מס' מגרש
				ק	א	צ						
פתוח אינטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	3,400	-	50
פתוח אינטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	11,300	-	51
פתוח אינטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	280	-	52
פתוח אינטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	1,400	-	53
פתוח אינטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	3,500	-	54
פתוח אינטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	2,400	-	55
פתוח אקסטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	11,310	-	56
פתוח אקסטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	11,500	-	57
פתוח אקסטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	26,100	-	58
פתוח אינטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	2,800	-	59
פתוח אקסטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	2,200	-	60
פתוח אקסטנסיבי	-	-	--	-	-	-	ש.צ.פ.	-	-	8,100	-	61
פתוח אינטנסיבי	-	-	--	-	-	-	שביל ש.צ.פ.	-	-	180	-	74
										3,700	-	78

אין לנו התנגדות עקרונית לחכמת בתנאי שזו תהיה מחויבת על רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות לה זכויות חכמת או לכלל זכויות חכמת המבנות. אין לה תוקף חכמת וזאת בניגוד לחכמת 21619. חכמת זו אינה חכמת חכמת כללית וזאת בניגוד לחכמת 21619. חכמת זו אינה חכמת חכמת כללית וזאת בניגוד לחכמת 21619. חכמת זו אינה חכמת חכמת כללית וזאת בניגוד לחכמת 21619.

חתימות

Handwritten signature

היזם ומגיש החכמת:

בעל הקרקע:

משרד תכנון

מושב יעד מעיין
טל. 04-602215 פקס. 04-600990

1.6.92

מחוז הצפון

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

משרד הפנים מהדור הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הודאת שעה) התשי"ן 1990

אישור תכנית מס. 25/אמ

הועדה לבניה למגורים (מס. 26-91

החליטה בהחלטתה 283.9 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה לבניה
למגורים

מנהל מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום