

2-1221

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תשריט מצורף לתכנית מס' ג/9372

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/143 ואשר אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

כרמיאל - גבעת דם

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965

הפקדת תשריט מס' ג/9372
 תועדה המוגשת למועין לבניה מס' 100
 מיום 7.10.96 לסקיד גבעת דם

[Signature]
 ק"מ המועצה המנהלית

9372/ג
 מוסמכת מלקוט המרטוזום מס' 4507
 מיום 17.3.99 מס' 1813

מס' _____
 פרוטוקול מס' _____
 מס' _____
 מס' _____

- 1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/9372 גבעת רם המהווה שינוי לתכנית ג/במ/143 שבתוקף. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2 מסמכי התכנית: התכנית כוללת את הוראות התכנית (13 דפים, להלן "התקנון") וכן גליון תשריט אחד ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
- 1.3 מקום התכנית
 מחוז : הצפון
 נפה : עכו
 המקום: כרמיאל שכונת גבעת רם מערב לכביש 784 ומשני צידי דרך נשיאי ישראל.
 תאריך: 20/2/97
 השטחים הכלולים בתכנית
- 1.4
- | גוש | 18984 | 18986 | 19045 | 19044 |
|--------|-----------------|-------------------|----------------------------|--------|
| חלק | 221, 220 | 8 עד 25 | 47, 48 | 30, 34 |
| מחלקות | 224, 222
174 | 55, 56
102, 66 | 49, 50, 57
58, 60
61 | |
- 1.5 תחום התכנית
 גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.
- 1.6 שטח התכנית
 78.070 דונם (מדידה גרפית).
- 1.7 מספר יחידות הדיור
 326 יח"ה.
- 1.8 יוזם התכנית
 משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל רח' חרמון 1 נצרת עילית
 טל'-06-6574510 פקס-06-6563093
- 1.9 בעל הקרקע
 מינהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580 נצרת עילית טל - 06-6558211
 פקס - 06-6560521
- 1.10 עורך התכנית
 משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל רח' חרמון 1 נצרת עילית
 טל'-06-6574510 פקס-06-6563093
- 1.11 מטרת התכנית
 א. התאמת גבולות מגרשים בהתאם למדידות בשטח.
 ב. תיקון טבלת זכויות והגבלות בניה לקוי בניה, גובה מבנים ומס' קומות.
 ג. תוספת הוראות בניה למגרשים השונים.

1.1 יחס לתכניות אחרות
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/במ/143 שבתוקף.
 עם אישור תכנית זו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח.

1.1 טבלת שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		תיאור השטח
אחוז	שטח בד'	אחוז	שטח בד'	
57.5	44.857	58	45.490	איזור מגורים ב'
6.7	5.220	7.9	6.200	איזור מגורים ג'
1.5	1.200	1.2	0.827	שטח פרטי פתוח
9.1	7.099	7.7	5.859	שטח ציבורי פתוח
25.2	19.694	25.2	19.694	דרכים
100.0	78.070	100.0	78.070	סה"כ

רק מט' 2

2. באור סימני התשריט

פרוש הציון

- קו כחול עבה
- קו כחול מקוטע
- צבע כחול
- צבע צהוב
- ירוק מותחם בירוק כהה
- צבע ירוק
- צבע שחור משונן
- קו שחור מקוטע
- ספרה בתוך אליפסה
- קו שחור רצוף
- צבע חום
- מספר ברבע העליון של העיגול
- מספרים ברבעים הצדדיים של העיגול
- מספר ברבע התחתון של העיגול

ציונים בתשריט

- 1 . גבול התכנית
- 2 . גבול תכנית מאושרת
- 3 . איזור מגורים ב'
- 4 . איזור מגורים ג'
- 5 . שטח פרטי פתוח
- 6 . שטח ציבורי פתוח
- 7 . גבול גוש
- 8 . גבול חלקה רשומה
- 9 . מספר חלקה רשומה
- 10 . גבול מגרש
- 11 . דרך מאושרת
- 12 . מספר הדרך
- 13 . מרווח בניה צדדי מינימלי
- 14 . רוחב הדרך

- 3.1 עיצוב ארכיטקטוני ושמירה על הצורה החיצונית של הבנינים
 כל הבנינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מנובש. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבנינים כולל צביעת החזיתות.
- 3.2 אנסנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות
 בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. בבנינים משותפים יוצבו אנסנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בנגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעת רצון מהנדס הועדה.
 לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.
 מיכלי דלק יותקנו במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- 3.3 צנרת מים, ביוב, סלפון, חשמל, טלוויזיה ונגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.4 ניקוז מי נשם: צינורות ניקוז מי נשם יסומנו בתכנית ובמידה יועברו לאורך קירות חוץ יש לפדס בתכנית את החומר סמנו עשויים ולקבל אישור הועדה. גוון המרזב יהיה הגוון האינסגרלי של החומר ולא חומר צבוע.
 אין לנקז את מי הנשמים למגרש שכן או לשטח ציבורי פתוח או ע"ג מדרכות המשמשות להולכי רגל. במקרים כאלה יש לנקז את מי הנשמים אל הכביש הקרוב או אל קולטן מערכת תעול באשור מחלקת התשתיות ברשות המקומית.
- אין לנקז מי נשמים מנגונים, מרפסות ואדניות בזרבוניות, אלא בצנורות מי נשם ("מרזבים") סמויים בלבד!
- 3.5 מסתורי כביסה: לא תותר הקמת מסתורי כביסה מחוץ לתחומי קירות המבנה. פרט לדירות מגורים בקומת קרקע בהם ידרש אשור הועדה למתקן הסוצע. באיזור מגורים א' תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב. מסתור הכביסה והנגון ישולבו כחלק אינסגרלי של המבנה ויבנו מחומר קשיח. בבתיים משותפים יותקן נגון בתחתית מסתור הכביסה לקליטת המים.
- 3.6 ש י ל ו ט: בכל יחידת מגורים יהיה שילוט סואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני איכלוס הבתים.
- 3.7 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה. בסבנים בני שלוש קומות ומעלה יחוייב המבנה בציפוי בחומר עמיד (אבן, קרמיקה או חומר אחר שוה איכות באישור מהנדס העיר).

3. תכנון ופתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100, במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, סלויזיה בכבלים, סלפון, מיס וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתלית כביסה ושעון מיס. יסומנו הנדרות וכן ינתן סיפרט עם חומרי גמר, צבעס ודוגמתס. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה. בבקשות המתייחסות לבניה המיועדת לשימוש ציבורי או לבניה המיועדת למגורים הכוללים 5 יח"ד ומעלה יעשה תכנון הפתוח ע"י אדריכל נוף אדריכל רשוי.

3. חנייה: יש להקצות שטחי חניה מתאימים על פי דרישות מהנדס העיר אך לא פחות מתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג. מנרשי חניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים וזאת ע"י שילוב בתואי סופוגרפיה, נסיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה. כל מגרש בניה למגורים יקצה את דרכי ושטחי החניה בתחום או בכל הסדר אחר לשביעת רצון מה"ע. למרות האמור לעיל לא יפתח מספר החניות באזור מגורים מ 1,5 ליח' מגורים.

3.10 שלטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בניני המגורים. שלטי פרסומת יוצבו רק באישור המוסדות המתאימים בעירית כרמיאל. בזמן הבניה יותקן השלוט באתר ע"י מבקש ההיתר על פי הנחיות עירית כרמיאל.

3.11 שינויים במבנים: לא ינתן לאחר האיכלוס בבתי המגורים לבצע שינויים או תוספות בבינוי ובחזיתות המבנים ללא הסכמת דיירי הבנין ואישור הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית לדרוש שיפוץ המבנה הקיים כולו או חלקו כתנאי לסתן היתר לשינוי או תוספת בניה.

3.12 גנון והשקיה: תכנון פתוח השטח יכלול שלוב גינון ונסיעות עצים. במסדרות שרוחבן עולה על 2.0 מ' ינטעו עצים בוגרים. מערכת ההשקיה בשטחים הצבוריים והמשותפים יעשו בתאום עם מחלקת הגינון ובאישורה. במשטחי חניה מעל 10 מקומות חניה יש לשלב נסיעות עצים בין החניות ובהיקף המגרש.

3.13 מבני עזר, מבני חניה ומתקני עזר: תאסר בנית מבני עזר מחוץ למבני המגורים אלא אם ישולבו בעבודות הפיתוח של המגרש ויאושרו אישור סוקדס ע"י מהנדס הועדה. לכל יח"ד יבנה מחסן בשטח מינימלי של 3 מ"ר והוא ייוגש לאישור הועדה כחלק מבקשה לסתן היתר הבניה. שטח מבני העזר יחושב בשטח הסותר (אחוזי הבניה הסותרים).

באזור מגורים א' תותר בנית סככות רכב ע"פ תכנית שתוגש מראש לאישור בשטח המכסמלי של 25 מ"ר, או לחלופין כחלק מן המבנה בנוסף לשטח הבניה הסותר ובתנאי שהגובה המכסימלי יהיה 2.20 מ'. החניה מחוץ למבנה באיזור הנ"ל תבנה בקו הרחוב. רוחב החניה המכסימלי בדרך תהיה ע"פ תקן חניה.

מתקני עזר - מבנים בהם מערכות עזר מותקנות על הגג כגון: סיווג אור, הסקה, מיכלי מים ועוד, יסומנו המתקנים הללו בתכניות ההגשה וישולבו מבחינה עיצובית במראה הנג. במקרים אלו יש לצרף כנספח לתכנית ההגשה תכניות וחוות דעת מהנדס יועץ.

3.1 פרנולות ואדניות: בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר ולמרפסות מחדרי המגורים ולחצרות משק יותקנו קרויים או פרנולות משולבים בעצוב הסבנה. יש לתכנן ולבצע אדניות לכל חדרי המגורים בבנינים שגבהם עולה על ארבע קומות.

3.1 נג ו ת: באזור מגורים א' הבתים יקורו בגגות המשופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות נג מרוצפות בשילוב גגות רעפים ובחנאי שאחוז שטח מרפסות הנג לא יעלה על 40% משטח הקומה. תותר בנית עליית נג מתחת לנג רעפים.

באזור מגורים ב' הנגות יהיו שטוחים או מקורים ברעפים עפ"י תכנית בנוי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יותר גיסור הנג בזיפות צבוע בלבן בלבד. בגגות המהויים "חזית חמישית" יוגש פתרון גמר לאישור מהנדס הועדה.

3.1 קירות ספרידים בין סנרשים: יהיו מסומנים בבקשה להיתר הבניה. באזור מגורים א' גובה הקיר יקבע 1.2 מ' מעל גובה פני הקרקע הטבעיים או בהסכמה בין השכנים. הגדרות הגובלים ברחוב חייבים להשתלב באופי הגדרות המופיעים בסביבה מבחינת גובה וחומרים. גובה קירות התסך, בגבול שטח ציבורי, לא יעלה על 2.0 מ' במקומות בהם דרוש קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר במדרגות, כאשר הרווח האופקי יאפשר ערונה לנינון ברוחב של 1.5 מ' לפחות. כל קיר תסך או גדר לאורך קו הרחוב בגובה של למעלה מ 60 ס"מ יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה. (פני הקיר יהיו אופקיים).

גבולות הסנרש יגודרו בגדר יציבה ע"י מסד יציב: לא תותר הקמת גדרות רשת. פרטי הגדר יוגשו לאישור הועדה. בגדרות כלפי הרחוב ניתן יהיה לשלב מתקנים שונים (כגון: שערים, שעונים, אשפה) ע"פ אישור הועדה.

3.1 קוי מים וביוב בתוד הסנרשים: היזם יהיה רשאי להעביר קוי מים וביוב בתוך הסנרשים הפרטיים עד למרחק 1 מ' מקו הבנין.

3.1 זכות גישת הרשות לקוי תשתית צבוריים: תשטר זכות הרשות המקומית לאחזקת קוי מים, ביוב וכל קוי תשתית צבורית.

3.1 תיאום תכנון עם סנרשים סמוכים: יש לראות כל מניש בקשה להיתר בניה כאילו בדק והבין את התכניות שהוגשו ע"י שכניו ותיאם את תכניותיו עם תכניות השכנים שבנו לפניו.

3.2 קומות עמודים ספולשות: לא תותר הקמת בנינים על גבי ק. עמודים ספולשות. כל הבניה תהיה צמודת קרקע. קומת הקרקע תשמש למגורים, כניסה, מקלטים ומחסנים. בכל מקרה לא תותר חניה בתחום קומת הקרקע. כל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים באזור מגורים א' ו 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים בשאר האזורים.

3.23 הכנות לסזוג אויר: בכל סוגי המבנים למעט בתים חד ודו משפחתיים או מבנים בהם מופעלת מערכת סזוג אויר מרכזית, יעשו בצורה אחידה תוך שמירת העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. התקנות המזגנים יותרו רק במקומות שאושרו בתכניות הבקשה להיתר בניה. (פרוט ההכנות ומקומות לחלקי המערכת).

3.22 שמירת עצים: בתכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית תוך סיווגם לפי גודל וסוג. העצים ישמרו או יועברו על פי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם סח' הגינון, באחריות ועל חשבון המבקש. חלה חובת שנמוע עצי הזית באתרים בתחום התכנית עליהם יוסכם עם מהנדס העיר. עצי זית שלא ניתנים לשנמוע ישמרו במקומם.

3.23 מעליות: תוגש תכנית מוקדמת לאישור הועדה - בסמכות הועדה לדרוש תוספות למספר ונודל המעליות. בבתיים בהם מתוכננת כניסה לדירות מגורים בקומה רביעית ומעלה מעל קומת הכניסה תחוייב מעלית.

3.24 חישוב שטח הבניה המותר: שטח הבניה המותר יחושב ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 כפי שפורסמו בקובץ התקנות 5422 מתאריך 23.2.1992. אחוזי הבניה מבטאים את היחס המספרי בין שטח הבניה המותר בבנין לשטח המגרש.

3.25 תעודת נטר: תנאי לקבלת תעודת נטר, סיום עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל ומלפון.

תכליות:

שטח פרטי פתוח

ישמש לגינון, מתקני משחק, ריהוט רחוב ומעבר מערכת תשתית בלבד.
לא תותר בו כל בניה.

שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו לגביו
ההוראות שלהלן:

- 4.2.1. השטח הציבורי הפתוח יגונן ויפותח למען רווחת התושבים ועפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 4.2.2. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח למעט מתקני משחק ונופש, מקלטים ציבוריים משולבים בפיתוח הנופי, מתקני חשמל, מעברים ושבילי הולכי רגל, מגרשי משחקים לרשות הרבים, הכל באישור הועדה המקומית.
- 4.2.3. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הצמודים למגרשי הבניה יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים. השטחים הציבוריים יוצמדו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרשי המגורים הקרובים אליהם.

אזור מגורים ב' מגרשים 172,171,170,169,168,167

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול הם אזור מגורים ב' וחלים
לגביהם ההוראות שלהלן:

4.3.1 תכליות
באזור מגורים ב' תותר הקמת בניינים צמודי קרקע בבנית שטיח, בניה מדורגת או בניה טורית בגובה של עד 3 קומות וכן תותר הקמת קומה רביעית במידה וזו תשתלב בדירות דופלקס עם הקומה השלישית. במקרה זה תיבנה מעטפת הקומה הרביעית יחד עם בנית המבנה כולו.

4.3.2 זכויות הבניה
כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.

- 4.3. הוראות בניה במגרשים 167, 168
- א. קווי הבניין כמסומן בתשריט וכאמור בטבלת זכויות והגבלות בניה.
 - ב. במגרש 167 יבנו בתים טוריים משותפים בשלוש קומות. תותר בנית קומה רביעית כחלק מן הדירה בקומה שלישית (דירת דופלקס). במקרה זה תיבנה בו זמנית מעטפת המבנה כולו. לדירות בקומת הקרקע תוצמד גינה. הבתים יבנו מדורגים לכוון הדרך האזורית 784 ובעיצוב פלסטי לכוון דרך מספר 24.
 - ג. מספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיה כמוגדר בטבלת זכויות והגבלות בניה.
 - ד. תחויב הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:1250 לאישור הועדה לתכנון ובניה בכרמיאל כתנאי לקבלת היתר הבניה בכל מגרש.
 - ה. במגרשים אלה תהיה קיימת זכות הנאה לטובת הציבור לצורך מדרכות וחניות עפ"י צרכי הפיתוח של המגרשים הנ"ל עד לעומק מקסימלי של 2 מטר בתוך המגרש.

- 4.3. הוראות בניה במגרשים 169, 170, 171, 172
- א. קווי הבניין כמסומן בתשריט וכאמור בטבלת זכויות והגבלות בניה.
 - ב. במגרשים 169, 170, 171, 172 יבנו בתים טוריים משותפים בשלוש קומות. תותר בנית קומה רביעית כחלק מן הדירה בקומה שלישית (דירת דופלקס). במקרה זה תיבנה בו זמנית מעטפת המבנה כולו. לדירות בקומת הקרקע תוצמד גינה. הבתים יבנו מדורגים לכיוון הדרכים מספר 25 ו-28 בהתאם ודירוג קל מאוד או עיצוב פלסטי לכיוון דרך מספר 1 (שד' נשיאי ישראל). המבנן בכל מגרש יבנה בצורה שיגדיר אזור חניה פנימי שיוזן מדרך מספר 25 לגבי מגרשים 171, 170 ודרך מספר 28 לגבי מגרשים מספר 172, 169.
 - במגרשים 170, 171 יהיה קו בנין צדדי אל קטע השצ"פ הצפוני ברוחבו הצר 2 מטר. בכל שאר המגרש יהיה קו הבנין הצידי כרשום בטבלה.
 - ג. במגרשים אלה תהיה קיימת זכות הנאה לטובת הציבור לצורך מדרכות וחניות על פי צרכי הפיתוח של המגרשים הנ"ל עד לעומק מקסימלי של 2 מטר בתוך המגרש.

אזור מגורים ג' מגרש 161
 נשטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג' וחלות עליו ההוראות להלן:

- 4.4.1 תכליות
- באזור מגורים ג' תותר הקמת מבנים למגורים בגובה עד 9 קומות למירב בהתאם להוראות שלהלן. יותר ניצול עלית גג במידה ותשתלב בדירת דופלקס עם הקומה שמתחתה. במקרה זה תיבנה מעטפת הבנין בו זמנית.

4.4.2 זכויות בניה
 כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.

- 4.4. הוראות בניה במגרש 161
- קווי הבניין כמסומן בתשריט וכאמור בטבלת זכויות והגבלות בניה.
 - מפלס הכניסה יהיה בגובה של עד $0.50 +$ מ' מפני הרחוב.
 - הסמוך באותה נקודה.
 - הבניה תהיה צמודת קרקע, כשקומת הקרקע משמשת מלבד מגורים גם לשטחי הכניסה לבתים המשותפים, חדרי מדרגות, מתסנים ומקלטים.
 - מבנין המגורים במגרש 161 יבנה באופן שלכל אחת מהדרכים הסובבות אותן וכן לשטחים הציבוריים הפתוחים תופנה חזית מגורים.
 - חזיתות המבנים בשלוש הקומות הקומות התחתונות תדורגנה דירוג קל לכיוון הרחובות הגובלים. הקומות מעליהן תהינה ללא דירוג.
 - מספר יח"ד כמצוין בטבלת זכויות והגבלות בניה.

4.4.4 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עליים. בקרבת קווי השמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי השמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
 בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
- 2.0 מ'
 1.5 מ'
 5.0 מ'
 11.0 מ'

4.4.4 הפקעות ורישום לצרכי ציבור

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ה' סעיפים: 188, 189, לחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית כרמיאל.

4.4.4 חלוקה ורישום

- גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- השטה יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סיווג אחיד המותח ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית החלוקה הטעונה אישור רשויות והתכנון.

4.4.4 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

4.4.4 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4.4.9 מקלטים

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי התקנים ובהנחיות הג"א.

4.4.10 ביוב

יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית בתיאום עם מהנדס העיר.

כרטיס (טכפר 595)

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (תישור שטחים ונאחוזי בניה בתכניות ובתיכורים השנ"ב 1992)

מספר האזור (שימושים) עיקריים	מספר המגורים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קרי בניה *		מחלק נופלם כניסה	מחלק נופלם כניסה	מחלק נופלם כניסה	שטח עיקרי	שטח שטחי	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קוננות ***	גובה בנין מקסימלי		צפיפות נטו מספר יח"ד לנוגדש	מרחק מינימלי בין מבנים במגרש
			קוטר **	אחורי									מסר	מסר		
מגורים	167	4580 מ"ר	5	5	90	90	75%	15%	37%	90%	3	3	15	32	5	360 סה"כ
	168	4870 מ"ר	5	5	90	90	75%	15%	37%	90%	3	3	15	32	5	
	171	7960 מ"ר	5	5	88	88	75%	15%	32%	90%	3	3	15	75	5	
	170	11260 מ"ר	5	5	87	87	75%	15%	32%	90%	4	4	19	53	5	
	169	8740 מ"ר	5	5	86	86	75%	15%	32%	90%	4	4	19	50	5	
172	8080 מ"ר	5	5	86	86	75%	15%	32%	90%	4	4	19	50	5		
161	6200 מ"ר	5	5	125	125	95%	30%	30%	125%	9	9	27	67			
לא תותר כל בנייה למעט הרשום בסעיף 4.23	לא תותר כל בנייה	לא תותר כל בנייה														

יהיה בטמכותה של הועדה המקומית להעביר חלק מאחוזי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה לטובת המותרות מעל מפלס הכניסה תוד שחירת סה"כ תמות' .
 * יותר שינוי קו בנין עד ל-2 מטר לצורך התקנת פרגולה או גגון על קרקע באישור הועדה המקומית. הפרגולה תשמש להגנת פתחי יציאה לתצרות מהבנים.
 ** קו הבנין לאורד שד' נשיאי ישראל המופיעים ברזטה המסומנת בהשריט, כוללים את השצ"פ הצמוד אליו.
 *** באיזור זה מתאפשר קומה 4 במבנים עם זירה עליונה דו מפלסית.
 **** למעט קו הבנין הצידי אל השצ"פ תאפוני אשר ברוחבו תהי 2 מ'.

חתימות

על כנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
הממשלה והתכנון המוסמכות.

התוכנית אינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם
התכנית או לכללם ענין אחר בשטח המיועד לה על לא תוקנה השטח
יבנתם על ידי הממשלה. מתאים - ב-1977 ו-1978 והאמנתו זו באה במקום
האמנת 1977. תוכנית השטח המיועד, ואם לא תוקנה תוסמכות. לפי כל
הנ"ל אין לה שום ערך תכנוני.

הממשלה אינה רואה כי יש צורך להקנות כל זכות ליחם הסכם
התכנון או לכללם ענין אחר בשטח המיועד לה על לא תוקנה השטח
יבנתם על ידי הממשלה. מתאים - ב-1977 ו-1978 והאמנתו זו באה במקום
האמנת 1977. תוכנית השטח המיועד, ואם לא תוקנה תוסמכות. לפי כל
הנ"ל אין לה שום ערך תכנוני.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

מקדח 24.2.97

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

השופט
המזכיר
המנהל
המזכיר

יוזם, מגיש ועורך התכנית

משרד הבינוי והשיכון

מ/ש
מ/ת
מ/פ
מ/ק

23/2/97

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 4372/א

הועדה המהוויזת לתכנון לבניה החליטה
ביום 23.7.97 לאשר את התכנית.

מסמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה והמחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 4372/א
הודעה בילקוט הפרסומים מס' 4563
ביום 29.9.97 ימים 5 חודש 9

הודעה על אישור תוכנית מס' 4372/א
מורספה בעיתון _____ ביום _____
בפיתון _____ ביום _____
ובפיתון מקומי _____ ביום _____