

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי גליל תחתוןתכנית מפורטת ג/9102 שנוי בהקצאתשטחי מגורים ומבנה ציבור על פי -תכנית ג/ במ/75 - שרונהשנוי תכנית מפורטת ג/במ/75

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

אישור תכנית מס' 9102
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 7.4.97 לאשר את התכנית.

הסמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' 9102

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בכיתרון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס' 9102

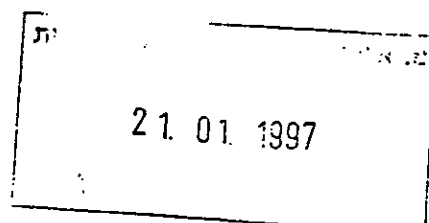
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4548

מיום 27.7.97 מילוי 4690

אוקטובר 1995

עדכון מאי 1996

עדכון למתן תוקף ינואר 1997



שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ג/9102 שנוי בהקצאת שטחי מגורים ומבנה ציבור על פי תכנית ג/במ/75 - שרונה. שנוי תכנית מפורטת ג/במ/75.

מסמכי התכנית

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית). גליון 1 של תשריט הכולל תשריט מצב מוצע בק.מ 1:1000 תשריט מצב קיים בק.מ 1:1250. כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתחניצ בכללותה.

גבולות התכנית

השטח המותחם בקו כחול כהה והכולל את הגושים והחלקות להלן:

גוש	15296	15129
חלקי חלקות	1	1

שטח התכנית

47.27 דונם.

היוזם

ועדה מקומית גליל תחתון
ד.נ. גליל תחתון 14101

בעל הקרקע

מנהל מקרקע ישראל
ת.ד. 580 נצרת עלית

המתכנן

אורבך מהנדסים ואדריכלים בע"מ
רח' טשרניחובסקי 13 תל - אביב
טל-03-5254893, פקס-03-5254879

יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שנוי לתכנית ג/במ/75 במקרה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תוכנית זו.

מטרת התכנית

- א. שנוי חלוקה קיימת בין מגרשים למגורים ב' ויצירת חלוקה חדשה של מגרשים למגורים ב'.
- ב. בטול דרכים.
- ג. תונית דרך משולבת חדשה.
- ד. הקטנת שטח למבנה ציבור ייעוד השטח לאיזור מגורים ב'.
- ה. שנוי יעוד מאיזור למבני ציבור לאיזור חניה צבורית.
- ו. שנוי יעוד שטח ממגורים לאיזור צבורי פתוח.

10. פרשנות

10.1 הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהי משמעות שנתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והתקנות על פיו שהן בתוקף וכן התיקונים לחוק ולתקנות כפי שיכנסו לתוקפן מזמן לזמן.

10.2 טבלת יעוד שטחים ומספר יחידות דיור:

יעוד השטח	השטח בדונם	השטח באחוזים
איזור מגורים ב'	17.70	37.44
איזור למבני ציבור	4.54	9.61
שטח ציבורי פתוח	18.16	38.43
חניה ציבורית	1.64	3.46
דרך משולבת	5.23	11.06
סה"כ	47.27	100%

סה"כ 35 יחידות דיור.

10.3 ביאור סימני התשריט

א. גבול תכנית מאושרת	קו כחול מרוסק.
ב. גבול התכנית	קו כחול.
ג. שטח צבוע אדום משובץ בקוים אדומים	חניה ציבורית
ד. שטח צבוע לסרוגין אדום ירוק	דרך משולבת.
ה. שטח צבוע בחום בהיר	דרך קיימת
ו. שטח צבוע תכלת	איזור מגורים למשתכנים.
ז. שטח ירוק	איזור ציבורי פתוח.
ח. שטח צבוע חום	איזור לבניני ציבור.
ט. מצולע בצבע התכנית	בנין קיים.
י. עגול מחולק לארבעה רבעים עם ספרה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך.
יא. ספרה ברבע הימני והשמאלי של העגול	קו בנין מינימלי מגבול הדרך
יב. ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך.
יג. קו בצבע התכנית ומספר בתוך העגול	גבול ומספר חלקה רשומה.
יד. מספר בתוך משבצת	מגרש/חלקה מוצעת.
טו. קו משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש רשום.

11. רשימת התכליות לאיזורים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האיזור בו נמצאת הקרקע או הבנין.

11.1 איזור מגורים ב'

11.1.1 שמושים מותרים.

- מבני מגורים.
- מקלטים.
- חניות מקורות.
- מבני עזר.

11.1.2 גודל מגרש מינימלי 490 מ"ר.

11.1.3 זכויות בניה. בהתאם לאמור בלוח הגבלת הבניה לאזורים סעיף 17.

11.1.4 תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: ממ"ד, חדרי מכוניות והסקה, מבני עזר, חדרי משחקים או חדרי הובי בכל מקרה שטח המרתף לא יעלה על 65 מ"ר ליחידה.

- 11.1.5 לא תותר בניית מבני עזר מחוץ למפלס המרתף, למעט מבני עזר לחניה בשטח מירבי של 30.0 מ"ר ליחידה.
- 11.1.6 בבנינים בהם לא יבנה מרתף, תותר בניית מבנה עזר בשטח כולל של 45 מ"ר ליחידה ליעדים הבאים:
א. מבנה עזר לחניה בשטח מירבי של 30.0 מ"ר ליחידה אך לא פחות מ- 15.0 מ"ר ליחידה.
ב. מבנה עזר-מחסן בשטח של עד כ- 15 מ"ר.
- 11.1.7 כל המבנים עם גג רעפים בלבד.
לא תותר בניית קומה מפולשת.
- 11.1.8 גובה קירות תמך או גדרות לא יעלה על 1.60 מ' מפני השטח המפותח.
- 11.1.9 יותקנו מסתורי כביסה מחומרים קשיחים בחדרי הכביסה דודי השמש יותקנו בחלל הגג.
- 11.1.10 הנחיות לפיתוח של דרכים משולבות -
- ההנחיות לפיתוח יהיו בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים באזורי מגורים של משרד התחבורה פרקים 4,5, הכוללים מיסעות, מפרצי חניה וגינון.
- 11.2 אזור לבניני ציבור
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, הוא שטח לבניני ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות כגון: מעון יום, גן ילדים, מרפאה ובית כנסת לפי אישור ועדה המקומית.
- ב. זכויות הבניה - בהתאם לאמור בלוח הגבלות הבניה לאיזורים סעיף 17.

11.3 שטח ציבורי פתוח

שמושים מותרים:

11.3.1 גינון ונטיעות, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים, הכל עפ"י תוכנית בנוי באישור הועדה המקומית.

11.4 דרכים ושבילים

- א. רוחבים של דרכים מקומיות ושבילים יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. אסורה כל בניה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קוי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, להקים מפרצי חניה ולבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.
- ג. הפקעה ורישום - כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור, הרשום יכול להיות גם על שם הישוב בתנאי שיקבלו הרשאה לכך מהרשות המקומית בתחומה נמצא הישוב.

12. תשתית

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

12.1 ניקוז ותיעול.

כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בכל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות תכלול פתרון נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים הסמוכים.

12.2 אספקת מים.

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח הספקת מים בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

12.3 ביוב.

לא יוצא היתר בניה, היתר לשמוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר בניה תפורט ותסומן השיטה ומערכת החיבור למערכת המרכזית ובתנאי שימנעו זהום מים (עליים ותחתיים), קרקע ומפגע ריחות בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. יש לקבל את אישור משרד הבריאות לחיבור ביוב בתחומי הישוב.

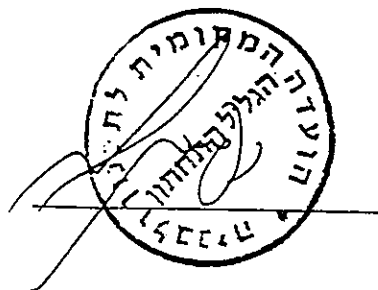
- 12.4 פסולת.
- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- המתקנים לאצירת פסולת יהיו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח שילוחו לאתר מוסדר ובהתאם לכל דרך.
- 12.5 תשתיות טלפון ובזק יהיו תת-קרקעיים.
- 12.6 תשתיות לחשמל יהיו תת-קרקעיות כולל קוים ותחנות טרנספורמציה.
- 12.7 חניה.
- 12.7.1 לא ינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת חניה לרכב. הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומית חניה התשמ"ג-1983.
- 12.7.3 לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי.
13. תכנית חלוקה
- הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה.
14. רשום והפקעה
- כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם דרכים, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובכפיפות להסעיף 26 של החוק האמור לעיל וירשמו במסגרת האחוד והחלוקה מחדש על שם מועצה אזורית גליל תחתון.
15. היטל השבחה
- היטל השבחה יוטל כחוק ע"י הועדה המקומית.
16. ביצוע התכנית
- התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אשורה כחוק.

לוח הנובלות הבניה לאזורים

סמ"כ יחידות לדונם	צפיפות נ"ס מ"ס' יח"ד למגרש	נובה בניה מקס'		אחוזי בניה/סטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	סמ האור ושמושים עיקריים
		מספר קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי קרקע (תכנית קרקע)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
2	1	2	9.0 מ' בג רעפים	69%	קוטג' 31% מבנה בן קומה 1 41%	19% מרתף 50 מר מחסן 15 מר חניה 30 מר סה"כ 95 מר	50%	13% או מרתף 50 מחסן 15 סה"כ 65	אפשרות א' 56%	5	5	3	490	איזור פגורים ב'
				59%	קוטג' 34% מבנה בן קומה 1 44%	9% מחסן 15 מר חניה 30 מר סה"כ 45 מר	50%	—	אפשרות ב' 59%					
—	—	2	9.0 מ' בג רעפים 7.0 מ' בג סטוח	75%	25%	מרתף 25%	50%	מרתף בנובלות קומת קרקע 25%	50%	5	5	4	לפי חשוי	איזור למבני ציבור
חאסר כל בניה למעט בניית מקלטים, מחקנים הנדסיים, גינון ונסיעות עפ"י תוכניות בינוי באיסור הועדה המקומית.													לפי חשוי	סטח ציבורי פתוח

הערות:

1. במידה ויבנה מרתף, המחסן יכלל במרתף.
2. לא תותר בניית מבני עזר מחוץ למפלס המרתף למעט חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר.
3. שטח המרתף לא יבלוס מהיקף קומת הקרקע.
4. קוי בנין לסככות חניה קדמי 1.5 מ' צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן.
5. קוי בנין למבני שרות - קדמי 5 מ' צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן אחורי 5 מ' או 0 בהסכמת השכן.
6. מרחחק בין מבנים 3 מ'.
7. במבנה בן קומה אחת השטח העיקרי 35%.
8. נובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים.



התהימנות הימים

חתימת בעל הקרקע :

אחד בן מהנפשים ואחד יכלים בעיני

תח'פת המהכנן

16

[illegible]

15.6.57