



מחוז הצפון
הועדה לבניה למגורים ותעשייה
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
תכנית מס' ג/במ/56
רובע דביד שמואל

שינוי לתכנית תכנון/2 מתאר מחוזית

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראות שעה) התש"ן 1990
והוראות חוק זה חלות עליה
 מס.יח"ד בתכנית: 710 יח"ד.

- שטח התכנית:** כ-530 דונם.
- כוגיש התכנית:** אגדג'אן נסינוי
- עורך התכנית:** ע"י ישראל קניג.
- בעלי הקרקע והיוזם:** ד"ר בעז ברקאי, ארכ' ברקאי תכנון בע"מ.
- קונס בע"מ.**

גושים וחלקות

גוש	חלקה	חלקי חלקה
17021	12	14, 10
17022	7, 4, 3	
17023	5, 3	4

1. הקדמה

- 1.1 התכנית מורכבת משני חלקים
תקנון
ותשריט בק.מ. 1:2500
המחווים חלקים בלתי נפרדים של תכנית זו בכל
העניינים הקשורים בתכנית.
- 1.2 מטרת התכנית - 1. יעוד שטח לשכונת מגורים.
2. קביעת תפרוסת של שטחים למגורים, לבניני ציבור,
נסחר ושטחים פתוחים.
3. קביעת רשת דרכים וקשר אל הרובע.
4. חלוקה למגרשים.
- 1.3 מיקום התכנית - בעמק יזרעאל, בין עפולה עילית לקיבוץ דברת
בקואורדינטות 182.50/228.10 - 181.50/227.00
- 1.4 יחס לתכניות אחרות - מהוה שינוי לתכנית המתאר המחוזית מחוז צפון
תמכ/2.
עם אישור תכנית זו תהינה הוראותיה עדיפות על כל
תכנית אחרת החלה על שטח הכלול בה, (על פי סעיף
(ה) 4 בחוק הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה,
התשי"ן 1990). *לפי חוקי התכנון והבניה*

2. שטחים וסימונים בתשריט

2.1 טבלת שטחים לפי יעודם

שטח		סימון	יעוד
בדונם	באחוזים		
29	154	כתום	מגורים א
25	135	תכלת	מגורים ב
1	2	חום מותחם חום כהה	מוסדות ציבור
3	15	ירוק ועליו פסים אלכסוניים חומים מותחם חום כהה	מרכז אזרחי
12	66	ירוק	שטח ציבורי פתוח
21	110	אדום	דרך מוצעת
5	28	אדום ירוק לסרוגין	שבילים
4	20	פסים אלכסוניים צהובים על רקע ההעתק	לתכנון בעתיד
100	530		סה"כ

2.2 סימונים בתשריט.

- 2.2.1 גבול התכנית - קו כחול עבה
- 2.2.2 מספר הדרך - ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
- 2.2.3 מרווח קדמי או קו בנין מדוד מתואי הדרך - ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול
- 2.2.4 רוחב תוואי - ספרה אדומה ברבע התחתון על העיגול
- 2.2.5 קו מתח עליון לביטול - קו אדום דק רצוף מתוויג
- 2.2.6 חזית מסחרית - קו סגול עבה בחזית המיועדת למסחר
- 2.2.7 קו בנין - קו מקוטע בצבע אדום
- 2.2.8 גבול גוש ומספרו - קו ומשולשים משני צדדיו לסרוגין, המספר 5 הספרות גדולות.
- 2.2.9 גבול חלקה ומספרה - קו מקוטע, המספר מצוין באות ח. לפניו.
- 2.2.10 גבול מגרש מוצע ומספרו - קו מסגרת דק ומספר במרכזו.

3. השימושים המותרים

לא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור או במשבצת צבעונית המגדירה את יעוד השטח המסומן בתכנית, אלא לתכליות המפורטות להלן בסעיף זה.

- 3.1 מגורים א': להקמת בתי מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים.
- 3.2 מגורים ב': כמו אזור מגורים א', וכן בתים טוריים. במגרשים המצוינים בטבלה בעמ' 10 מותר להקים בתי דירות.
- 3.3 מוסדות ציבור: מוסדות קהילתיים, חינוך, תרבות, ספורט, דת, סעד, בריאות, ודומיהם. משרדים, בעלי מקצוע חופשי, כינוסים וגלריות.
- 3.4 מרכז אזרחי: כמו מוסדות ציבור 70% ושטח ציבורי פתוח 30%.
- 3.5 שטח ציבור פתוח: לגינון, קיוסקים, מתקני הצללה קבועים, מותרים אך חייבים בהיתר בניה.
- 3.6 דרך: רשות הרבים ישמשו למעבר הולכי רגל ותנועה מוטורית, לחנית כלי רכב ומתקנים הדרושים ליעוד זה.
- 3.7 דרך להולכי רגל: רשות הרבים ישמש למעבר הולכי רגל וגישה לחניות רכב פרטי.
- 3.8 לתכנון בעתיד: יהיה מיועד לתכנון מפורט עם השלמת תכנון המחלף.

3.9 טבלת אזורים ומגבלות:

בניה מדורגת	חובת תכנית כינוי לכל המבני	מס' מקומות חניה ליחידת מגורים	חזית מסחרית בתחום המסומן רוחב רצועת הבניה בתחום המרוח הקדמי (%)	גובה הבניה המותר (מ')	מספר נקסימולי של מגרשים לאיחוד	מרווחים			אחוז בניה מותר	שטח המגרש המינימלי (מ"ר)	יעוד
						קדמי (מ')	צדדי (מ')	אחורי (מ')			
		2	40	8.50	2	6	3.5	6	50	500	מגורים א
		2	40	8.50	2	6	4	6	50	720	
							0				
	X	1.3		10		6	4	6	70	1000	מגורים ב
X											מגרשים 431,432,433
	X	לפי תקן		10		8	6	6	100		מוסדות ציבור
	X	לפי תקן		10							מרכז אזרחי
	X	לפי תקן				8	6	6	100		מוסדות ציבור (70%)
	X	לפי תקן				8	6	6	5		שטח ציבורי פתוח (30%)
				4.5		8	6	6	5		שטח ציבורי פתוח

4. הוראות כלליות:

- 4.1 שמוש בקרקע או הבנינים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 חישוב אחוזי הבניה: התקנון כפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה ובהיתרים - 1992) אחוז המכסימלי המותר למבני שרות שלא יכללו בחישוב אחוזי הבניה לא יעלה על 10 אחוז משה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- 4.3 איחוד מגרשים: מחייב הגשת תשריט איחוד לאישור הועדה המקומית. במגורים א' ניתן לאחד שני מגרשים לכל היותר.
- 4.4 בניה טורית: כמגורים ב' מותר לאחד מגרשים למגרש אחד ולבנות בהם בניה טורית, כאשר שטח הקרקע ליחידה טורית בודדת לא יפחת מ-125 מ"ר. המרוח הצדדי בגוש בתים טוריים, ימדד מהחזית הצדדית של הגוש.
- 4.4.1 גוש בתים טוריים: קבוצת בתים טוריים שקירותיהם משותפים.
- 4.5 חניה: כל מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. חניה מקורה או סגורה בשלשה קירות או יותר חייבת להיות בתחום הבניה, או במרוח הקדמי ולא בתחומי המרוחים הצדדיים.

4.6 גובת הבניה: ימודד מפני הקרקע הטבעיים עד למשטח מדומה מקביל לפני הקרקע. מעל לגובה זה מותר לבלוט עם ח. מדרגות, דוד שמש או מתקן מזוג אויר. השטח הבולט של חדר המדרגות יהיה זהה להיטל המדרגות ועוד 3 מ"ר וגובהו לא יחרוג ביותר מ-2.6 מ' בנקודה הגבוהה ביותר. מתקני מזוג אויר או דודי שמש רק בתנאי שיוסרתו על ידי פרט אחיד של תכנית הפיתוח לשלב איכלוס.

4.7 חזית מסחרית: תאפשר תוספת בניה חריגה מקו הבניה עד למרוח אפס מקו תואי הדרך, ורק בקומת הקרקע, למשרדים, משרדי ומכוני בעלי מקצועי חופשי, גלריות ושרותים אישיים. שטח זה יהיה לא יותר מ-6% משטח המגרש ויחשב כמסחרי וישלם מיסים ככזה.

4.8 הסתרת דודי שמש: מתקני מזוג אויר, דודי שמש וקולטים יוסרתו על ידי מעקות או לפי פרט בתכנית הפיתוח לשלב איכלוס. קולטי שמש על גגות משופעים יונחו על מישור הגג במקביל לו ולא יבלטו ממנו, חדודים יוסרתו בתוך הגג.

4.9 הגדר החיצונית ופתחיה: גדר הרחוב בין המגרשים הפרטיים לרשות הרבים (שביל או דרך) יהיו אחידים. גודל הפתחים לכניסת דיירים ולכניסת רכב, פתחי אשפה, מקום השעונים, התחברות החשמל, המים, הטלפון, התקשורת והביוכ לפי פרטים בתכנית הפיתוח לשלב איכלוס.

4.10 ניקוז מגרשים: לפי תכנית ניקוז שתוכן לאתר.

4.11 סילוק שפכים: כל מגרש יתחבר לרשת המקומית.

4.12 אספקת מים: לפי תכנית אספקה, מהרשת הארצית.

4.13 חשמל וטלפונים: מהרשתות הארציות.

- 4.14 תקשורת וטלביזיה: לפי תכנית שתוכן לאתר.
- 4.15 ריחוט רחוב: תחנות אוטובוסים, קיוסקים, ספסלים למנוחה, מתקני אשפה ודומיהם יעשו לפי פרטים אחרים של תכנית הפיתוח לכל שלב איכלוס. תכנית זו תאתר מקומות להצגת אומנות פיסולית.
- 4.16 מקלטים: יתוכננו ויבנו לפי החוק לכל מבנה לפי יעודו.
- 4.17 מבני עזר: כל מבני העזר יהיו חלק אינטגרלי של המבנה ויכללו באחוזי הבניה המותרים.

5. הגבלות בניה

- 5.1 תכנית חלוקה: היתרי בניה בתכנית יוצאו לאחר שתוכן תכנית מדידה למגרש ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו.
- 5.2 בקשה להיתר: בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם הבעלים הרשום של הנכס או נציגו המוסמך.
- 5.3 גישה למגרש: היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתובטח סלילת הדרך או הדרכים המחברות את מגרש הבניה עם הדרך הקיימת לכלי רכב.
- 5.4 מרוח בניה: לפי הטבלח בסעיף 3.7 ולפי הסימון בתשריט. במגרשים פינתיים, שלהם 2 חזיתות הגובלות בדרך, או שביל מרוח הבניה לצד החזית הארוכה יהיה כמרוח צדדי.
- 5.5 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל: בכל מיקרה של בנית בקרבת קווי מתח עליון יש לקבל את מרווחי הבטיחות הנדרשים מחברת החשמל לישראל.
- 5.6 קווי שרות: כל קווי השרות לחשמל, טלפון, תקשורת, כבלים, טלוויזיה וכו', יעשו בכבלים תת-קרקעים עד לנקודות אספקות אחידות בגבולות המגרש. החיבור בין הנקודה הזאת לבית יהיה תת קרקעי.
- 5.7 אנטנות: לא תותר הקמת אנטנות פרטיות או צלחות קליטה, אלא מכבלים ממתקן קליטה מרכזי.
- 5.8 מתקני מיוג אויר: יסומנו מראש בבקשת ההיתר.
- 5.9 השלמת תשתית: לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן הוכח, להנחת דעתה של הועדה המקומית, כי קיימת תשתית עירונית בנכס נשוא ההיתר או כי קיים הסדר בין בעלי הנכס לבין הרשות המקומית לביצוע התשתית. תשתית עירונית כוללת: דרכים, מערכת מים, מערכת חיוב, ניקוז, תיעול, תאורת רחובות, תקשורת, קירות תומכים בתחום שטחי הציבור.

6. איכלוס:

- 6.1 שלבי איכלוס: אכלוס הישוב יעשה בשלבים, לפי שיקולי היוזם. לכל שלב איכלוס תוכנה תכניות פיתוח, הכוללות: דרכים וניקוז, רשתות חשמל, טלפון, תקשורת וטלביזיה, מים וכיבוי. וכמו כן פרטים אחידים לכל השלב לגדרות, פתחי גדר וחסתרת מתקני מזג אוויר עליונים, דודי שמש וקולטים.
- 6.2 חפקעות: השטחים שהועדו לצרכי ציבור בתכנית זו, נתונים לחפקעה בהתאם לאמור בחוק וירשמו על שם הרשות החוקית שתעמוד בראש הישוב, לפי סעיפים 188-196 לחוק.
- 6.3 חיטל השבחה: יוטל ויגבה כחוק.
- 6.4 תחילת ביצוע התכנית תחשב: א. תוך שנתיים מאישור התכנית סיום כל התשתית הכוללות: פריצת דרכים, מים וכיבוי.
ב. תוך שנתיים מאישור התכנית סיום 25% מיסודות הבנייה למגורים.

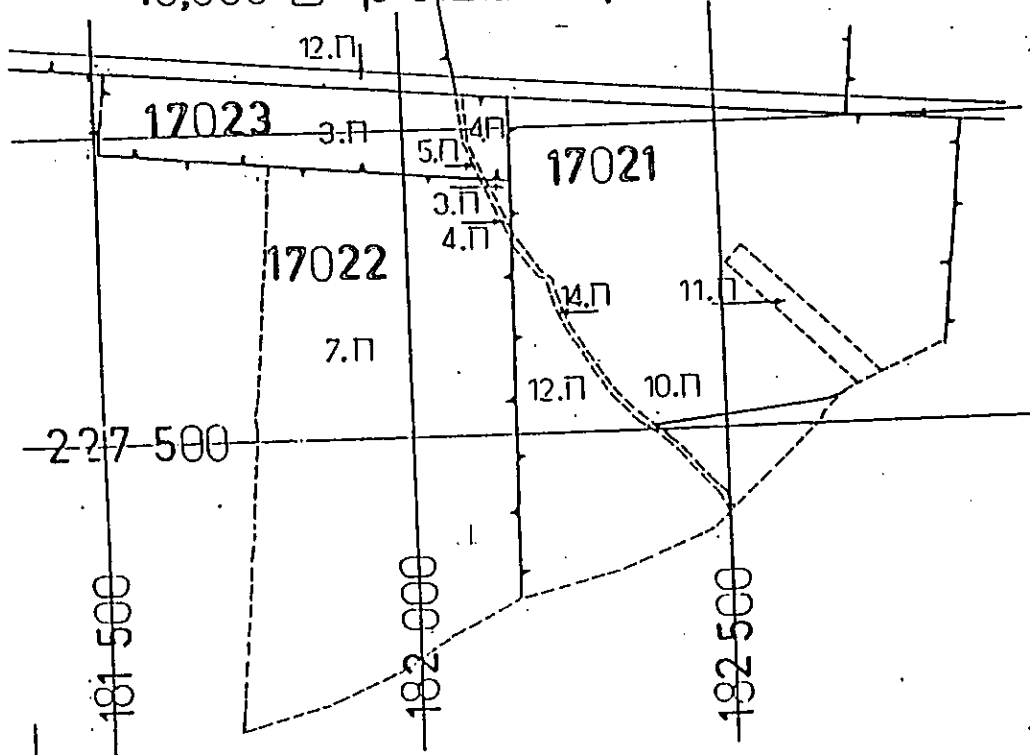
רשימת המורשים
ששחיהם ותפוחתם

מס. יחידות דיור		המריגה (מ"ר)	מס. סדורי של המורשים המריגים שנכללו בקב' (מ"ר)	סמך המורש החחיד (מ"ר)	מס. סדורי של המורשים בקבוצה	משני	יעוד
מפורט	בסה"כ						
235	235	עד 1,450	125,119 157 - 143	עד 720	1 - 79 82 - 115 119 - 178 184 - 243	חד אר דו משפחתיים	מגורים א'
	19			8,500	402		מגורים ב' סדריים
	22			7,300	403		
	24			8,800	404		
	21			7,500	405		
	22			8,000	406		
	23			8,000	407		
	14			3,600	408		
	23			6,400	409		
	29			8,300	410		
	17			5,300	411		
	17			6,800	412		
	12			4,000	413		
	7			2,100	414		
	18			5,700	415		
	18			5,200	416		
	18			4,800	417		
	12			3,800	418		
	16			4,800	419		
	16			4,600	420		
361	13			3,700	421		
	24			3,000	430		בתי דירות
	18			2,600	431		
	18			2,300	432		
	24			5,000	433		
	15			2,300	434		
114	15			1,800	435		
710	710						סה"כ יחידות דיור בתכנית

רשימת המגרשים והשטחים (שאינם מנודרים)

יעוד	משני	מט. סדורי של המגרשים בקבוצה	שטח המגרש (מ"ר)
מוטדות ציבור	2 כיתות גן ילדים	כ"א	2,500
מרכז אזרחי	מוטדות ציבור ושטח ציבורי פתוח	כ"ב	15,000
שטח ציבורי פתוח	מגרש משחקים	ל"א	2,300
	גן עירוני	ל"ב	3,800
	מגרש משחקים	ל"ג	3,800
	מגרש משחקים	ל"ד	2,300
	מגרש משחקים	ל"ה	24,800
	מגרש משחקים	ל"ו	18,000
	רצועות ירק שונות		11,000
דרך מוצפת	ברוחב 50 מ' עוקף עפולה		13,200
	ברוחב 17 מ'	3,1	57,000
	ברוחב 16 מ'	2	13,800
	ברוחב 14 מ'	7,6,5,4,9,8	23,000
	ברוחב 12 מ'	11	3,000
דרכים להולכי רגל	ברוחב 6 מ'	31-21,20	5,000
כנרות	במגורים ב'		23,000
שטח לתכנון לעתיד			20,000

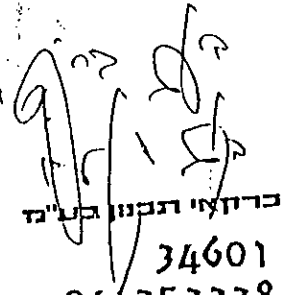
גושים חלקות ומצב קיים 10,000



חתימות

נוגיש התכנית:

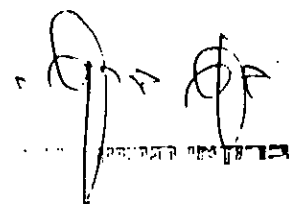
עורך התכנית:


כרוזת תכנון בע"מ

אגדג'יאן נסיכוי
ע"י ישראל קניג.
ד"ר בעז ברקאי, ארכ'
ברקאי תכנון בע"מ

רח' אינשטיין 78, חיפה 34601
טל: 04-241618 פקס: 04-253328

בעלי הקרקע והיזום: קונס בע"מ


ברקאי תכנון בע"מ