

מכירת פס זמן מילי (קול אולטראסוני)

תאריך: 29.7.97

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – יזרעאלים
תכנית מפורטת מס'
יז / מק / 07 2799

מושב אלוני אבא – הסדרת חלקות ושימושים

המהווה שינוי לתכניות מפורטת מס' יז / מק /
07/2799

ג – 2799 (י. פ. מ. 1081. ע – 2883)
ג – 3207 (י. פ. מ. 4297 – 10.4.95 ע – 2769)

מחוז: הצפון

ישוב: אלוני אבא

המקום:

גוש	חלקות	חלקה
12321	3, 4, 5, 16, 17, 18, 19	2, 6, 10, 15, 11, 20, 22

שטח התכנית 178.57 דונם

יזומי ומגישי התכנית: מושב אלוני אבא

עורכי התכנית: ויקי בן-ציוני, אוהד בקין – אדריכלים
רח' הכרמל 19 א קרית טבעון טל: 04-9834586.9835755
פקס: 04-9830819

1. כללי

- 1.1 שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' יז מק/ 07/2799 מושב אלוני אבא - הסדרת חלקות ושימושים.
- 1.2 המקום - מחוז הצפון מושב - אלוני אבא
- | גוש | חלקות | ח. חלקה |
|-------|-------------------------|--------------------------|
| 12321 | 19, 18, 17, 16, 5, 4, 3 | 22, 20, 11, 10, 15, 6, 2 |
- 1.3 שטח התכנית: 178.57 דונם
- 1.4 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:
- ג- 2799 - י. פ. מ-1081 ע-2883
- ג- 3207 - י. פ. מ-4297 מ-10.4.95 ע-2769
- 1.5 גבולות התכנית:
- מצפון - כביש בית לחם הגלילית - צומת אלונים.
- במזרח - גוש 12322 - חל' 9 - (יער טבעי) ואיזור מבני משק של אלוני אבא.
- ממערב - גוש 2322 - חל' 4, 3 (יער טבעי).
- מדרום - גוש 12321, חלקות 13, 9, 8, 7 (שטח למבני משק ומבני ציבור).
- 1.6 מונחים והגדרות - שבתכנית זו פרושם הוא בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשנ"ה 1965 ותקנות התכנון והבנייה תשל" 1970 והשינויים להם שיצאו מעת לעת.
- 1.7 מטרת התכנית:
- א. חלוקה מחדש של מגרשים קיימים (רייקים או בנויים), לצורך רישום עתידי.
- ב. מתן הוראות והנחיות עיצוביות לבנייה חדשה ולתוספות בנייה ופיתוח חצרות, כולל מבנים לשימור.
- ג. הקצאת מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לבניני ציבור ושטחי מסחר.
- ד. מתן פתרונות גישה לרכב ולהולכי רגל לחלק כולל הרחבת דרכים קיימות.
- 1.8 מסמכי התכנית: תשריט, ערוך בק.מ. 01:250, הוראות התכנית (תקנון) + נספחים.
- 1.9 יוזמי התכנית: מושב אלוני אבא.
- 1.10 עורכי התכנית: ויקי בן-ציוני-אוהד בקין - אדריכלים רח' הכרמל 19 א' קרית-טבעון
טל: 04-9834586, פקס: 04-9830819.

תכנית מפורטת - אלוני אבא

מכלת זכויות והגבלות בבניה לפי תקנות התכנון ותכניה ואחזי בניה בתכנית והיתרים

הערות	מ"ס יחיד סולכ	צפיפות נסו מ"ס יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		סולכ	מקומי	כיסוי	שטחי שירות עיקריים שימושים	אחזי בניה לשטח בניה מקסימלי	קווי בנין		שם האזור ושימושים עיקריים	מ"ר
			מסר	קומות						מ"ר	מ"ר		
לבתים קיימים הורגים מחבלות הבניה תותר תוספת גמה במתווה הבנין הקיים תוספת חדשה תהיה במוני בנין מותרים א מיקום על מקורה על תכנית בינוי א תותר גישווי במבנית קווי בנין מותרים לצרך שינוי עצים עוגנים קיימים על החלפת העדה	1	8.5 מ'ר לגג רעפים	2	35% + מחסן 16 מ'ר 30 מ'ר חניה מקורה	30% הקיים או על	30% או על	מחסן 16 מ'ר חניה 30 מ'ר מקורה לכל	35%	מעל מפלגות שטח הכניסה	5	5	מגרש עם בית קיים - על תשרים	מגורים
	2 לידו - משפחתי	7.0 מ'ר לגג שטוח	2	35% מחסן 16 מ'ר חניה 30 מ'ר מקורה	28%	28%	מחסן 16 מ'ר חניה 30 מ'ר מקורה לכל	35%	מעל מפלגות שטח הכניסה	5	5	מגרש עם בית קיים - על תשרים	מגורים
	1	10.0 מ'ר או על הקיים		סולכ 50% משטח המגרש	30% סולכ	30% סולכ	10%	סולכ 40% רלא יותר מ20% בקרקע	סולכ 40% משטח המגרש	5	5	מגרש עם בית קיים - על תשרים	מבני ציבור
				30% מחסן 16 מ'ר חניה 30 מ'ר מקורה	30% הקיים או על	30%	מחסן 16 מ'ר חניה 30 מ'ר מקורה לכל	30%	30% בכל הקומות	5	5	מגרש עם בית קיים - על תשרים	מגורים
				המקומות	לפ	לפ	לפ	לפ	לפ	6	6	מגרש עם בית קיים - על תשרים	מגורים
				לפ	לפ	לפ	לפ	לפ	לפ	6	6	מגרש עם בית קיים - על תשרים	מגורים

* זורך סמ 2 - קו בנין קדמני - 5.5 מ'

2. רשימת תכליות

לא יישמשו שום קרקע או בנין, בתחום התכנית, אלה לתכלית המפורטת בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו המפורטים להלן:

- 2.1 איזור מגורים א' - הצבוע בתשריט בצבע כתום, יישמש הכל לפי רשימת המגרשים בסעיף 4 א'.
- 2.2 איזור מגורים ב' - הצבוע בתשריט בצבע תכלת יישמש לבניני המגורים הקיימים בלבד עם אפשרויות הרחבה ע"פ טבלת ההגבלות, או לבניית יח' מגורים בעתיד, ע"פ נספח בינוי שיוגש לוועדה המקומית.
- 2.3 שטח לבניני ציבור - הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה, יישמש לבניני ציבור - גני ילדים, מעונות ובנינים לשירות הקהילה.
- 2.4 שטח ציבורי פתוח - הצבוע בתשריט בצבע ירוק, יישמש לגינון ציבורי, מגרשי משחקים שכונתיים חורשות נוי, שבילים וכיכרות ציבוריות הפתוחות לגישת הציבור וכד'.
- 2.5 שטח דרכים - הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או ורוד יישמש למעבר וחניית רכב ותשתיות.
- 2.6 איזור לספורט - הצבוע בתשריט בירוק מותחם בירוק כהה - יישמש למגרשי ומתקני ספורט.

3. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשנ"ה וירשמו כשטחי הרשות מקומית.

4. הוראות להעמדת מבנים על המגרשים:

- א. מבנים חדשים או תוספות למבנים קיימים יעמדו הגבלות הבניה ע"פ הטבלה המצורפת.
- ב. מבנים קיימים - במידה והבנין חורג הגבלות הבניה ע"פ הטבלה - הבניה המותרת ע"פ הקיים.
 - ג. מבנים ארעיים, או מסוכנים כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית יסולקו או יהרסו.
 - ד. מבני עזר קיימים בעת עריכת התכנית ושאינם עומדים בהגבלות הבניה, יותרו ללא שינוי (למעט חידוש חיצוני), חוץ ממבנים המסומנים להריסה או עומדים בתחום דרך.
 - ה. מבנים לשימור ע"פ הנחיות עיצוביות בנספח שימור.
5. קביעת מספר יחידות דיור למגרש.
 - א. במגרש עם בית קיים תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד למעט מגרש 8 בו תותר הקמת שתי יחידות דיור.
 - ב. במגרשים הריקים תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד, למעט מגרשים דו-משפחתיים המפורטים ברשימה הבאה, בהם תותר הקמת שתי יחידות דיור:
9, 10, 11, 18, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 37, 38, 39, 40, 51, 52, 54, 55, 60, 61, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.
 - ג. בכל מקרה התשריט קובע
6. ראה טבלת זכויות והגבלות

7. הוראות בנייה

- 7.1 היתרי בנייה בשטח התכנית ינתנו רק על סמך תכנית מדידה עדכנית של המגרש שתוכנן ע"י מודד מוסמך ותכלול טופוגרפיה וסימון כל העצים הקיימים בשטח.
- 7.2 אופן חישוב אחוזי בנין
- 7.2.1 שטח הבנייה העיקרי יחושב באחוזים משטח החלקה נטו, לאחר שהופרשו ממנה שטחים לצרכי ציבור, הכל ע"פ תכנית זו. בחישוב שטח הבנין, יכללו שטחי כל רצפותיו המקורות וחתכי קירותיו החיצוניים והפנימיים בכל הקומות, בין אם שטחים אלו נמצאים מעל פני הקרקע או תחתיה למעט שטחים הנזכרים להלן:
- א. שטח ההיטל האופקי של עליית הגג שגובהה קטן מ-2.20 מ'.
- ב. בליטות החורגות מקיר החיצוני של הבנין בלא יותר מ-0.5 מ'.
- בליטות החורגות מהקיר החיצוני יותר מ-0.5 מ' יכלל השטח העודף במינן שטחי השירות המותרים לבנייה המפורט בסעיף 7.2.2 ד להלן.
- ג. מבואת הכניסה מקורה בקרוי כלשהו, לצורך הגנה מפני גשם ישמש ואשר אינה סגורה ביותר משני קירות, ושטחה אינו עולה על 4 מ"ר.
- ד. שטח של פתח ברצפה העולה על 0.5 מ"ר.
- ה. שטח עובי קיר חיצוני העולה על 0.25 מ'.
- ו. שטח גג מרוצף בלתי מקורה של קומה בבית מדורג שאליו גישה ישירה מהדירה, בתנאי שלפחות 50% מהיקפן פתוח ללא קירות, או מוקף במעקה שגובהו לא עולה על 1.2 מ'.
- ז. מרפסת גן - מרפסת ללא גג מהווה שטח גן ובנויה על קרקע טבעית או מילוי ואשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע טבעית בכל צד במגרשים רגילים 1.50 במגרשים מעל 15% שיפוע ממוצע.
- ח. מדרגות גן - מערכת מדרגות ללא גג הבנויות על קרקע או מילוי.
- ט. מסד - חלל אשר יוצר כתוצאה מהתאמת הבנין לשיפוע הטבעי של הקרקע מתחת לקומה התחתונה של הבנין.
- חלל המסד יסגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד יבנו בנייה קשה בהמשך לקירות הבנין שמעליו או בנסיגה מהם לא תעלה על 1.5 מ' מכל צד (זיז) גובה המסד מדוד ממישור פני הקרקע הטבעית או החפורה בנוקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית תקרתו לא יעלה על 1.5 מ'.
- י. מקלט או חדר מוגן - יהיה בשטח המינימלי הנדרש ע"י הג"א ובהתאם להוראות הג"א שיצאו מעת לעת, והוא יבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים. המקלט או החדר המוגן ימוקמו במפלס קומת קרקע.
- 7.2.2 בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, ניתן לחשב את השטחים הבאים כשטחי שרות ומבני עזר, אשר יבנו כחלק ממנה המגורים ומאותם חומרים, למעט חניה מקורה ע"פ סעיף 7.8.
- א. מחסן בשטח עד 16 מ"ר שיבנה בצמוד למבנה המגורים ומאותם חומרים, ובתוך קווי הבנין גובה המחסן מתחתית רצפתו ועד קצה התקרה לא יעלה על 2.20.
- ב. חנייה מקורה - שטחה של חנייה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר.

- 7.6 העברת אחוזי בנין מקומה לקומה ניתן להעביר עד 6 אחוזי בנייה מקומה א' לקומת קרקע. בתנאי שלא עוברים את כיסוי הקרקע המקסימלי המותר ע"פ טבלת הגבלות בניה.
- 7.7 תכסית הבנייה והפיתוח:
- סה"כ השטח הבנוי והפיתוח הכולל את שטח ההיטל האופקי של הבנין, שטח חניות, מרפסות, רחבות ושבילים מרוצפים, לא יעלה על 40% משטח המגרש. שארית השטח יגונן וינטע או ישמר במצבו הטבעי.
- 7.8 הוראות לבניית חנייה מקורה ולמיקומה במגרש
- 7.8.1 החנייה תבנה בתחום המגרש ובתחומי מרווחי הבנייה המותרים כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים.
- 7.8.2 גובה מבנה החניה הנפרד מבית המגורים לא יעלה על 3.20 מ' מתחתית רצפתה ועד קצה מפלס הגג.
- 7.8.3 ניתן למקם את החנייה בפינת המגרש הגובל בדרך סטטורית במרווח צדדי וקדמי 0. ובתנאי שהקיר הפונה למגרש שכן יהיה אטום לכל אורכו ופתרון ניקוז מי הגשם יהיה לתחום השטח המוצמד ליחידת הדיור לה שייכת החנייה.
- 7.8.4 בבנינים שהיו קיימים בזמן עריכת התכנית העומדים כך שלא ניתן למקם חניה ע"פ סעיף 7.8.3 - ניתן לחרוג מכללי העמדה, ע"פ החלטת הועדה המקומית.
- 7.8.5 בסמכות הועדה המקומית לדרוש כי החניה שתבנה בפינת המגרש תבנה ע"פ פרט המחייב שיכון על ידה.
- 7.8.6 חניות צמודות לחלקות סמוכות יתוכננו כמכלול תכנוני אחד ויחוייבו באותם פתרונות קרוי ובאותם חומרים.
- 7.9 ביוב - כל בנין יחובר לרשת הביוב והמים המרכזית של המועצה המקומית. היתר בנייה יכלול פתרון ביוב מלא של החלקה הרשומה המקורית טרם חולקה.
- 7.10 חשמל - בקרבת קווי חשמל עיליים ניתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה:
ברשת מתח נמוך - 1.0 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5.0 מ'.
ברשת מתח עליון עד 100 ק"ו - 8.0 מ'.
ברשת מתח עליון עד 150 ק"ו - 10.0 מ'.
- אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ללא אישור מוקדם של חברת החשמל והרשות המקומית.
- 7.11 ניקוז - כל היתר בנייה יכלול פתרונות ניקוז מלאים עד גבולות החלקה הרשומה המקורית טרם חולקה.
- 7.12 אשפה - מיקום מיכל אשפה ע"פ תכנית בינוי שתוגש לועדה המקומית לכל בנין. סילוק אשפה למזבלה של המועצה האיזורית.

8. הוראות מיוחדות

8.1 צמחייה

8.1.1 הוועדה המקומית רשאית לחייב את חוכרי הקרקעות לאורך דרכים, לנטוע עצים או צמחייה אחרת לאורך גבולות נכסיהם ובתחום נכסיהם הגובלים בדרכים הנ"ל.

8.1.2 עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבנין אסורה. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבנין, טעונה היתר מיוחד מהרשות המקומית ומק"ל. בסמכות הוועדה לדרוש שימור ושילוב עצים וחורש בתכנון הבית והחצר.

8.2 גדרות וקירות תומכים והנחיות לפיתוח חצרות

8.2.1 לאורך חזיתות מגרשים הגובלים בדרכים תותר הקמת גדר בגובה שלא יעלה על 80 ס"מ מעל מפלס מדרכה ומעליו גדר חייה או סורג מתכת בלבד. לא תותר התקנת גדר תייל קוצני. הקירות יבנו באבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הוועדה. הוועדה רשאית לחייב הקמת גדר ע"פ פרט שיופיע בתכנית בינוי שתאושר על ידה.

8.2.2 גובה ממוצע של קיר תומך לאורך גבולות המגרש הצדדיים לא יעלה על 1.20 מ' ובתנאי שלא יעלה בנקודה הגבוהה על 1.5 מ'. הקיר יבנה באבן מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

8.2.3 פיתוח חצרות במרווחים צידיים הכרוך בהגבהת השטח יותר רק על גבי מילוי מהודק הנתמך בקיר תומך.

8.2.4 לאורך גבולו האחורי של מגרש הגובל בחורש טבעי תותר הקמת קיר תומך בגובה שלא עולה על 2.0 מ'. במידה והטופוגרפיה דורשת הגבהה נוספת יבנה קיר מדורג או מסלעה מדורגת עם מרווחים של 1.5 מ' לפחות בין הקירות או המסלעות המדורגות.

גמר הקיר תומך יהיה באבן לקט מקומית ע"פ פרט שיאושר ע"י הוועדה המקומית. במרווח צידי לא יותרו רחבות מרוצפות. במרחק של פחות מ-1.0 מ' מגבול המגרש

8.2.5 לא תותר הגבהה מלאכותית של מפלס הפיתוח מעל 1.5 מפני קרקע טבעי במגרשים שהשיפוע בהם נמוך מ-10%.

8.2.6 במתחם לשימור ובמבנים לשימור הנחיות הפיתוח ע"פ נספח שימור.

8.3 הסכם פיתוח לא ינתן היתר בניה בתחום תכנית זו עד אשר יוצב הסכם פיתוח חתום בין מבקש ההיתר לבין הוועד המקומי של הישוב והמועצה האיזורית עמק יזרעאל המבטיח מחויבותו של המתיישב לכיסוי חלקו היחסי בתשתית

1.11 באור סימני התשריט: וטבלת שטחים

השטח	הסימון	הבאור	אחוז
המוצע בד'			
	קו כחול עבה רצוף	1. גבול שטח התכנית	
	קו, ועגול שחור רצוף	2. גבול חלקה תבע ישנה	
	קו ועגול ירוק מקוטע	3. גבול חלקה לביטול ומספרה	
	קו, ועגול ירוק רצוף	4. גבול חלקה קיימת ומספרה	
56.39%	100.70	5. איזור מגורים א'	
7.54%	9.39	6. איזור מגורים ב'	
9.05	16.17	7. שטח לבניני ציבור	
		8. שטח ציבורי פתוח	
7.54%	13.46		
		9. דרך קיימת ומאושרת	
17.83%	31.84		
2.61%	4.66	10. דרך מוצעת או הרחבת דרך	
		11. שביל הולכי רגל	
		12. איזור ספורט	
1.32%	2.35		
		13. גבול איזור מיועד לשימור	
		14. מספר דרך	
		15. קו בנין	
		16. רוחב דרך	
		17. מבנה לשימור	
		18. מבנה להריסה	

178.57 ד' 100%

סה"כ

- 7.3 גובה בנין באיזור מגורים א'
- 7.3.1 גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.
- 7.3.2 גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא.
- 7.3.3 בבנין קיים - הגובה ע"פ הקיים תוספת - ע"פ סעיפים 7.3.1
- 7.4 אופן קביעת מפלס קומת קרקע:
- מפלס קומת קרקע יהיה כמפלס קו הטופוגרפיה העובר במרכז חתך לאורך המגרש ובניצב לקוי הטופוגרפיה $+ 0.5$ מ'.
-
- 7.5 עליית גג שלא למגורים
- יכולה להיות מותקנת בחלל גג משופע כאשר בסיס השיפוע מתחיל במפלס הקומה אותה מקרה הגג.
- א. שטח עליית הגג לא יכלל בחישוב אחוזי הבנין והיא לא תהווה קומה אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדיו, ואם גובה (ממפלס רצפת עליית הגג עד שהיא קודקוד הגג) לא יעלה על 2.5 נטו ו-2.80 ברוטו וכן בתנאי שגובה הקומה מתחת לא יעלה על 2.80 מ'.
- ב. במידה וגובה עליית הגג עולה על גובה המפורט בסעיף א' או אינה עומדת באחד מהתנאים המפורטים בסעיף זה היא תחשב כקומה לכל דבר ושטחה, פרט לשטח ההיטל האופקי של חלקיה הנמוכים מ-1.8 מ' יכלל באחוזי הבנייה המותרים למטרה עיקרית.
- ג. עלית גג קיימת המהווה חריגה במספר קומות תותר לשימוש ע"פ הקיים ללא שינוי.

- א. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה-ראה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- ב. הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רוחב הצומת לא יפחת מ-8 מרים.
- ג. בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך ברוחב קטן מזה המוראה בתשריט.
- ד. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך בהחזקתה ובתיקונה.
- ה. חרף האמור בסעיף ד' לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ו. חרף האמור בסעיף ד' לעיל, יותרו קוי שירותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז-1967.
- ז. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
- ח. על תכנית זו תחול תקנה ו של תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.
9. היטל השבחה יגבה כחוק.

10. חתימות

ויקי בן ציוני / אוהד בקין
 אדריכלים
 רמ' הכרמל 19 א'
 ק. טבעון טל. 04-834586

אלוני-אבא
 מישב שותפי להתיישבות

חוק להגנת זכויות יוצרים
 חוק להגנת זכויות יוצרים
 חוק להגנת זכויות יוצרים

07/2799/s/ק'מ'

1.6.97

חתום: *[Signature]*

חוק להגנת זכויות יוצרים

07/2799/s/ק'מ'

6.8.97

8.8.97

8.8.97