

e3 h
17.05.95

2-2291

5

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ותעשייה
מרחב תכנון מקומי יזרעאליים

תכנית מס' ג/כמ/287

רובע דכיר שמואל

שנוי לתכנית ג/כמ/56 מחאר מקומית

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראות שעה) החש"ן 1990
והוראות חוק זה חלות עליה

- מס. יח"ד בתכנית : 710 יח"ד
- שטח התכנית : 483.8 דונם
- יזום התכנית : פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבנין בע"מ
- עורך התכנית : ד"ר בועז ברקאי אדריכל ובונה ערים
עוזי גורדון אדריכל ובונה ערים
- בעלי הקרקע והיזום : פרידמן חכשורי חב' להנדסה ולבנין בע"מ
- גושים וחלקות :

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

- חאריך : 5/2/95
- עדכון : 9/3/95 (להפקדה)
- עדכון : 19/3/95
- עדכון : 23/3/95
- עדכון : 15/5/95

1. הקדמה

1.1 התכנית מורכבת משני חלקים

תכנון ותשריט בק.מ. 1:2500

המהווים חלקים בלתי נפרדים של תכנית זו בכל העניינים הקשורים בתכנית.

1.2 מטרת התכנית 1. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א'.

2. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' למבני ציבור.

3. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לשטח ציבורי פתוח.

4. קביעת רשת דרכים וקשר אל הרובע.

5. חלוקה למגרשים.

1.3 מיקום התכנית: בעמק יזרעאל, בין עפולה עילית לקיבוץ דברת

בקוארדינטות 182.50/228.10 - 181.50/227.00

1.4 יחס לתכניות אחרות: מהוה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/כמ/56

עם אישור תכנית זו תהינה הוראותיה עדיפות על

כל תכנית אחרת החלה על שטח הכלול בה, (על פי

סעיף 4 (ה) בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)

התש"ן 1990).

2. שטחים וסימנים בחשריט

2.1 טבלת שטחים לפי יעודם

שטח		סימון	יעוד
באחוזים	בדונם		
40	191	כתום	מגורים א
19	91.4	תכלת	מגורים ב
4	20.1	חום מותחם בחום כהה	מוסדות ציבור
3	15	רקע כתום ועליו פסים חומים אלכסוניים	מרכז אזרחי
16	78	ירוק	שטח ציבורי פתוח
2	11.2	אדום	דרך מוצעת
15	72	חום כהיר	דרך קיימת/מאושרת
1	5.1	אדום ירוק לסרוגין	שבילים
100	483.8		סה"כ

2.2 סימונים בחשריט.

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| קו כחול עבה | 2.2.1 | גבול התכנית |
| קו כחול עבה מרוסק | 2.2.2 | גבול תכנית מאושרת |
| ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול | 2.2.3 | מספר הדרך |
| ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול | 2.2.4 | מרווח קדמי או קו בנין מדוד מתואי הדרך |
| ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול | 2.2.5 | רוחב תוואי |
| קו אדום דק רצוף מתוייג | 2.2.6 | קו מתח עליון לביטול |
| קו ומשולשים משני צדדיו לסרוגין, המספר 5 הספרות גדולות | 2.2.7 | גבול גוש ומספרו |
| קו מקוטע, המספר מצויין באות ח.לפניו | 2.2.8 | גבול חלקה ומספרה |
| קו מסגרת דק ומספר במרכזו | 2.2.9 | גבול מגרש מוצע ומספרו |

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.

מקום הבתים החד משפחתיים או הדו משפחתיים יקבע בתכנית הבינוי.

בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בתכנית הבינוי בתחומי המבננים בתכנית.

שטחי שרות: השטח המותר לבניה בבנינים בני 3 קומות לא יעלה על 55 מ"ר ליחידת דיור וישמש לחניה מקורה ו/או קומת עמודים מפולשת, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן.

השטח המותר לבניה בבנינים בני 2 קומות לא יעלה על 48 מ"ר ליחידת דיור וישמש לחניה מקורה, ממ"ד חדר הסקה ומחסן.

3.2 מגורים ב': כמו אזור מגורים א' וכמו כן בתים טוריים, דרכי גישה למגרשים, וחניות לרכב.

שטחי שרות: השטח המותר לבניה בבנינים בני 3 קומות לא יעלה על 34 מ"ר ליחידת דיור וישמש לחניה מקורה ו/או קומת עמודים מפולשת, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן.

השטח המותר לבניה בבנינים בני 2 קומות לא יעלה על 33 מ"ר ליחידת דיור וישמש לחניה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן.

3.3 מוסדות ציבור: מוסדות קהילתיים, חינוך, תרבות, ספורט, דת, סעד, בריאות ודומיהם. משרדים לבעלי מקצוע חופשי, אולמות כינוסים וגלריות.

3.4 מרכז אזרחי: כמו מוסדות ציבור וכמו כן מסחר ושרותים 70% מהשטח הכולל, ושטח ציבורי פתוח 30% מהשטח הכולל. יש להכין תשריט חלוקת קרקע כמשמעותה בסעיף 137 לחוק כתנאי להגשת היתר בניה.

3.5 שטח ציבורי פתוח: לגינון, קיוסקים (בשטח בניה מרבי של 40 מ"ר), מתקני הצללה קבועים מותרים אך חייבים בהיתר בניה. בשטחים בתחום קו בניה מדרך ארצית, המסומנים ל"ה, ל"ו, יחולו הגבלות הבניה בשימושים בהתאם לתכנית תמ"א 3. כמו כן תותרנה הקמת תחנות טרנספורמציה, תחנות שאיבה ומבנים הנדסיים אחרים.

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.

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 - תשנ"ב 1992).
- 4.3 איחוד מגרשים: מחייב הגשת תשריט איחוד לאישור הועדה המקומית לפי סעיף 144 לחוק. במגורים א' ניתן לאחד שני מגרשים לכל היותר.
- 4.4 בניה טורית: במגורים ב' ניתן לאחד עד 2 מגרשים למגרש אחד בתנאי שחזית הרחוב שלהם פונה לאותו כיוון ובתנאי שבמגרש המאוחד הנ"ל לא יבנו יותר מ-4 יח"ד ושטח הקרקע ליחידה טורית בודדת לא יפחת מ-225 מ"ר. במקומות בהם המרחק בין הבתים קטן מ-6 מטר לא תותר פתיחה של חלונות לחדרי מגורים וחדרי שינה.
- 4.5 חניה: תותר חניה מקורה במרווחי הבניה הקדמיים ו/או הצידיים בכפוף לפרטים שיאושרו בוועדה המקומית. באזור מגורים א' יוקצו 2 חניות ליח"ד בתחום המגרש. באזור מגורים ב' תוקצה חניה אחת ליח"ד בתחומי המגרש ויתרת החניות הנדרשות תוקצנה בשטחים המשותפים.
- 4.6 גובה הבניה: גובה הבנינים ימדד מרצפת קומת המגורים התחתונה ועד לנקודת הרכס של גג הרעפים. בגגות שטוחים יותר לבלוט מעל לגובה המותר עם חדר מדרגות, דוד שמש או מתקן מזוג אויר. השטח הכולט לא יחרוג בגובהו ביותר מ-2.6 מ' בנקודה הגבוהה ביותר והטלו לא יעלה על היטל המדרגות ועוד 3 מ"ר.
- 4.7 שמוש בחלל גג הרעפים: לא יותר כל שמוש עיקרי בחלל גג הרעפים ולא יותרו בו פתחים. תותר התקנת מתקנים טכניים כגון דודי שמש, מזגנים וכדומה.
- 4.8 הסתרת דודי שמש: מתקני מזוג אויר, דודי שמש וקולטים יוסתרו על ידי מעקות או לפי פרט בתכנית הפיתוח לשלב איכלוס. קולטי שמש על גגות

משופעים יונחו על מישור הגג במקביל לו ולא יבלטו ממנו, הדודים יוסתרו בתוך הגג.

- 4.9 במסגרת הבקשה להיתר בניה ינתן פתרון למסתור כביסה.
- 4.10 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 והכיווץ לפי פרטים בתכנית הפיתוח לשלב האיכלוס.
- 4.11 ניקוז מגרשים: לפי תכנית ניקוז שתוכן לאתר.
- 4.12 סילוק שפכים: כל מגרש יתחבר לרשת המקומית.
- 4.13 אספקת מים: לפי תכנית אספקה, מהרשת הארצית.
- 4.14 חשמל וטלפונים: מהרשתות הארציות.
- 4.15 תקשורת וטלוויזיה: לפי תכנית שתוכן לאתר.
- 4.16 ריהוט רחוב: תחנות אוטובוסים, קיוסקים, ספסלים למנוחה, מתקני אשפה ודומיהם יעשו לפי פרטים אחידים של תכנית הפיתוח לכל שלב איכלוס. תכנית זו תאתר מקומות להצגת אומנות פיסולית.
- 4.17 מקלטים/ממ"דים/ממ"קים: יתוכננו ויבנו לפי החוק לכל מבנה לפי יעודו.

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 גישה למגרש: היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוכנן סלילת הדרך או הדרכים המחברות את מגרש הבניה עם הדרך הקיימת לכלי רכב.
- 5.3 מרווח בניה: לפי הטבלה בסעיף 3.8 ולפי הסימון בתשריט. במגרשים פינתיים, שלהם 2 חזיתות הגובלות בדרך, או שביל מרווח הבניה לצד החזית הארוכה יהיה כמרווח צדדי.
- 5.4 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל: בכל מקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון יש לקבל את מרווחי הבטיחות הנדרשים מחברת החשמל לישראל.

- 5.5 קווי שרות: כל קווי השרות לחשמל, טלפון, תקשורת, כבלים, טלויזיה וכו', ייעשו בכבלים תת-קרקעיים עד לנקודות אספקות אחידות בגבולות המגרש. החיבור בין הנקודה הזאת לבית יהיה תת-קרקעי.
- 5.6 אנטנות: לא תותר הקמת אנטנות פרטיות או צלחות קליטה, אלא מכבלים ממתקן קליטה מרכזי.
- 5.7 מתקני מיזוג אוויר: יסומנו מראש בבקשת ההיתר.
- 5.8 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 היזם לבין הרשות המקומית לביצוע תשתית. תשתית עירונית כוללת: דרכים, מערכת מים, מערכת ביוב, ניקוז, תיעול, תאורת רחובות, תקשורת, קירות תומכים בתחום שטחי הציבור.

6. תכניות פיתוח לפי מתחמים

- 6.1 מתחמי תכנון: לאחר אישור התכנית יגיש היזם לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה לחלוקה למתחמים, שיקבעו מקטעי תחומי תכנון לבינוי ולפיתוח. הפיתוח יעשה לפי מתחמים אחד אחר משנהו, לפי סדר שיקבע מראש.
- 6.2 שינויים בגבולות מתחמים וסדרם: היזם יהיה רשאי על פי שיקולים מנומקים להגיש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה שינויים בתחומי המתחמים או בסדר פיתוחם, כל זאת בתנאי שמספר יחידות הדיור הכולל לא יעלה על 710 יחידות דיור.
- 6.3 פרוגרמה ובינוי: לא יוצאו היתרי בניה או אישור לעבודה בשטח, אלא לאחר שהיזם יציע את הפרוגרמה למתחם, תכנית בינוי בק.מ - 1:500, תכניות פיתוח לניקוז, דרכים ומערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת, וכן פרטי גידור וגגות אחידים. הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לקבוע את הנושאים שיכללו בפרוגרמה ובתכניות הבינוי והפיתוח ואת מידת פרוטם. הן הפרוגרמה והן תכנית הבינוי יכללו את התשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים למתחם. היזם אחראי לתכנון והפיתוח של התשתיות והמוסדות,

אלא באם נקבע אחרת לפי סעיף 6.5 להלן. תכניות הבינוי והפיתוח תוגשנה לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. היזם יהיה רשאי לערער על החלטות הועדה המקומית לתכנון ובניה בפני הועדה המחוזית לתכנון לתכנון ובניה.

6.4 עיכוב פיתוח מתחם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לעכב

פיתוח מתחם באם היזם לא מילא את כל התחייבויותיו לפיתוח המתחם הקודם.

6.5 הסכם פיתוח עם המועצה האזורית: לא יוצאו היתרי בניה או אישור

לעבודה בשטח, אלא לאחר שיחתם הסכם פיתוח בין היזם למועצה האזורית שיגדיר את המערכת האירגונית של הישוב ויחסי הגומלין בינו לבין המועצה האזורית, לרבות מיגון השרותים שיסופקו לרובע דביר שמואל מטעם המועצה האזורית. כמו כן יפורטו בהסכם התחייבויות הודיות של שני הצדדים לגבי הקמת מבני ציבור והיזם יחוייב בכצוע מערכות כבישים, תשתיות מים, כיוכ, חשמל, תקשורת, ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית (כגבולות הקו הכחול). להסכם האמור יצורף מפרט טכני שיקבע את הסטנדרטים הנדרשים לביצוע העבודות שהוזכרו לעיל.

7. איבלום

7.1 הפקעות: השטחים שהועדו לצרכי ציבור בתכנית זו, נתונים להפקעה בהתאם לאמור בחוק וירשמו על שם הרשות המקומית.

7.2 היטל והשכחה: יוטל ויגבה כחוק.

7.3 תחילת ביצוע התכנית תחשב: בתוך שלוש וחצי שנים מיום אשורה של התכנית או עד 30.4.95, הכל לפי התאריך המאוחר יותר, סיום 20% מיסודות הבניה למגורים וכל התשתיות (מערכת דרכים, מים וכיוכ).

פרידמן חכשורי
חב' להנדסה ולבניה בע"מ
כביש ירושלים 30, אזור
טל 03-5564575/9

8. חתימות

8.1 ירומי התכנית

פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובנין בע"מ

פרידמן חכשורי
חב' להנדסה ולבניה בע"מ
כביש ירושלים 30, אזור
טל 03-5564575/9

8.2 בעלי הקרקע

פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובנין בע"מ

8.3 עורכי התכנית

ד"ר בועז ברקאי אדריכל ובונה ערים

עו"ז גורדון-אדריכל
יולמב 25, חיפה
טל 360495
פ.ס. 375187

עו"ז גורדון אדריכל ובונה ערים

8.4 ועדה מקומית יזרעאלים

משרד חכמים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990

אישור תכנית מס' ק/מ/287

הועדה לבניה למגורים (מס' קמ-95-5)

החליטה ביום 8.5.95 לאשר את התכנית.

מנהל מיטל הצפון
 מנהל מיטל הצפון
 מנהל מיטל הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' ק/מ/287

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

אשר על פיה הועדה לבניה ולתכנון ערים

ועדה מסוביח לבניה ולתכנון ערים

יזרעאליים

הועדה דנה בכניסה מס' 287 קמ/95

בישיבתה מיום 5.8.95

והחליטה להעביר לועדה המחוזית

עם המלצה א/א

סגורס

יושב ראש הועדה א/א