

34-מפ-א-ר

ויקט: 692

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון/נפת יזרעאל

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

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

רשות מוניציפלית : מוא"ז עמק

תכנית מתאר מס.: ג' / 8899

אישור תכנית מס' 8899/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

לעשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

השלמת מגרשים בכביש מס' 2

והקצאת שטח לבית עלמין והתווית דרך

בישוב גבעת אלה

עבור 18 יח"ד

המהווה שנוי לתכנית מפורטת גבעת אלה מס' ג' - 4720 שבתדקף

הועדה על אישור תכנית מס' 8899/א

מורטמה בעיתון

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

מיום 16.11.97

עורכי התכנית:

אדריכלות: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

אדריכל נעמן בלקינד

מושב יעד, ד.נ. משגב 20155

טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

יוני 1997

פרק א - כללי

א - 1 מיקום התכנית

מחוז: הצפון
נפה: יזרעאל
ישוב: גבעת אלה
גושים וחלקות:

גוש	17488	17489	17490	17491
חלקות		35, 36 37, 39	39, 41	
חלקי חלקות	3, 17 54	34, 40	9, 10, 20 27, 28, 30 38, 40, 42	23, 45

שטח התכנית

א-2

כ-124.67 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב.

שם ותחולה

א-3

תכנית מתאר מס' ג' 8899/ השלמת מגרשים בכביש 2 והקצאת שטח לבית עלמין והתווית דרך בישוב גבעת אלה המהווה שנוי לתכנית מס' ג' 4720 שבתוקף. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זאת, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1250.

מסמכי התכנית

א-4

התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" זה; המכיל 16 עמודים, תשריט צבוע בק.מ. 1:1250, שהוא התשריט המחיב; באותו גליון מופיעים מפת מצב קיים (התכנית הקיימת) בק.מ. 1:1250, תרשים סביבה בק.מ. 1:20000 ונספח בנוי לבית הקברות בק.מ. 1:250.

גבולות התכנית

א-5

הגבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול כהה ועבה.

מטרת התכנית

א-6

- לשנות את גבולות הקו הכחול של הישוב גבעת אלה ולהוסיף שטחי מגורים.
- להקצות שטח עבור בית עלמין.
- קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- התווית רשת הדרכים למינהן, סיווגן וביטול הגדרות דרך קיימות.
- קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים.
- להוסיף 18 יח"ד לישוב.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית ושטח לתכנון בעתיד לשטחים בעלי שימושים הנקובים ביתר המטרות.
- מתן הוראות בתחום התכנית לשימושים השונים בקרקע.

בעל הקרקע

א-7

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, נצרת עילית ופרטיים.
בעלי חלקה 40 בגוש 17490:
רשות הפיתוח, מוחמד אברהים חמאדה, צאלח אחמד אברהים אבו-רס, צברי אחמד אברהים אבו-רס, פרג' אחמד אברהים אבו-רס, אברהים אחמד אברהים אבו-רס, מוחמד אחמד אברהים אבו-רס.

- א-8 היוזם ומגיש התכנית
ועדה לתכנון ולבניה יזרעאלים טל': 06-6520039
- א-9 יתם לתכניות אחרות
התכנית המוצעת מהווה שינוי לתכנית מס' ג'/4720 שבתוקף ולתכנית המופקדת ג'/8237 עם אשור תכנית זאת יהיו הוראותיה עדיפות על פני כל תכנית אחרת שחלה בעבר על השטח הכלול בה.
- א-10 מס' יחדות הדיור המוצעות : 18.

פרק ב - פרוש מונחים והגדרות

1. כללי

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: תכנית מס' ג' / 8899 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

הועד: ועד מקומי גבעת אלה - ישוב קהילתי אגודה שיתופית בע"מ.

האגודה: "גבעת אלה", ישוב קהילתי, אגודה שיתופית בע"מ.

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

קו בנין: בהתאם להגדרתו בחוק.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח הדרכים ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בניי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.

מהנדס:

כהגדרתו בחוק.

בנין:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

מתקנים הנדסיים:

קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלוויזיה, תקשורת, שטחים למעבר, קווי חשמל וכל היוצא באלה.

דרך:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בניני ציבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כד, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד - טבלת שטחים, שמושים ומקרא גוונים וסימונים

הסימון בתשריט	תכנית מוצעת		תכנית קיימת		יעוד השטח
	שטח בדונם	% מסה"כ	שטח בדונם	% מסה"כ	
1 מגורים סוג א	14.87	11.93			כתום
2 בית קברות	5.30	4.25			פסים ירוקים אלכסוניים על גבי רקע צהוב ומסגרת ירוקה
3 שטח צבורי פתוח מוצע	88.91	71.32			ירוק
4 דרך להולכי רגל	0.67	0.54			פסים ירוקים וצהובים אלכסוניים לסרוגין
5 דרך מוצעת	11.74	9.41			אדום
6 דרך קיימת	0.44	0.35			חום
7 דרך משולבת	2.74	2.20			פסים ירוקים ואדומים אלכסוניים לסרוגין
8 שטח חקלאי			122.22	98.03	פסים ירוקים ולבנים אלכסוניים לסרוגין
9 שטח לתכנון בעתיד			2.45	1.97	פסים עבים חומים ולבנים אלכסוניים לסרוגין
10 דרך לביטול	-	-	-	-	פסים דקים אדומים אלכסוניים על גבי רקע לבן
סה"כ	124.67	100.00	124.67	100.00	

11 מספר דרך מצויין ברבע עליון של עגול.

12 קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע שמאלי של עגול.

13 קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של עגול.

14 רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עגול.

15 גבול חלקה ומספרה: קו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה.

16 גבול גוש: קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסרוגין.

17 גבול התכנית המוצעת מסומן בקו כחול עבה.

18 גבול תכנית קיימת מסומן בקו כחול עבה מרוסק.

19 גבול מגרש ומספרו בתכנית המוצעת: קו רציף ומס' המגרש מצויין בתוך עגול.

פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:
לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט' לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצוע של תכנית זאת:

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
- ב. תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
- ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
- ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע כנדרש לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
- ה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

פרק ו - רשימת תכליות זכויות ומגבלות בניה

ו-1: מגורים סוג א

א. תכליות ושימושים
אזור זה מיועד למגורי תושבים עם אפשרות תעסוקה בסוגים כדלהלן: אומנות, אמנות, מלאכה זעירה, משרדים ומקצועות חופשיים, כפוף לכך שיעמדו בתנאי המשרד לאיכות הסביבה אשר יקבע אם הם מהווים מטרד סביבתי.

ב. העיצוב האדריכלי של הבתים:

הבתים בגבעת אלה יתוכננו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט והרמוני בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבנינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי. קביעת הכללים לעיצוב האדריכלי כולל צורת הגגות, חמרי הגמר, עיצוב הפתחים, גוונים וכד', וכן כל ההוראות וההנחיות המתיחסות לחזות האסטטית של הבנינים ולשמירה על עיצובם האדריכלי, תעשה ע"י האדריכל או האדריכלים שימונו לצורך זה ע"י האגודה.

ג. מבני עזר

בנוסף לבית המגורים תותר בכל חלקה הקמת מבני עזר משני סוגים: 1 מחסן כלי גינה, 2 מבנה עזר לשימושים מיוחדים. להלן הפרוט:

1. מחסן כלי גינה - בשטח מירבי של 8 מ"ר. המחסן יבנה כחלק מחצר המשק הצמודה למבנה ויעוצב באופן אדריכלי נאות כמפורט בפרק זה בסעיף ו1-ב. מחסן זה אפשר שיבנה גם בתחום המרווח הצדדי עד לקו גבול המגרש בהתאם לעצוב האדריכלי של המבנה. במקרה זה יובטח כי נקוז הגג וכן פתחיו של המחסן לא יופנו למגרש השכן. כמו כן רצפת המבנה תהיה כמפורט בפרק זה בסעיף ו1 - ד3.

2. מבנה עזר לשימושים מיוחדים: בשטח מירבי של 40 מ"ר תכליתו של מבנה זה לשמש לצרכים שונים כגון משרד, סטודיו, חדר לתחביבים, קליניקה, בית גדול לצמחי בית וכו', הכל כמפורט בפרק זה סעיף ו1-א. גובהו של המבנה לא יעלה על קומה אחת ויכול שיבנה בצמוד לבית או בנפרד ממנו ובלבד שיהיה בתחום קווי הבנין. חמרי הבניה ועיצובו האדריכלי של מבנה העזר ישתלבו בעצובו האדריכלי של בית המגורים כמפורט בפרק זה סעיף ו1-ב.

ד. חניות מקורות

תותר הקמת מבנה לחניה מקורה עבור רכב פרטי בשטח מירבי של 25 מ"ר, כניסת רכב למגרש תותר רק בתחום בו לא קיימות מערכות מתקנים הנדסיים. יש להבטיח זאת באמצעות מכשול פיזי כגון מדרכה מוגבהת או כל מכשול אחר אשר יאושר ע"י הועדה. המבנה לחניה יכול שייבנה באחד מהמקומות הבאים:

1. בחזית המגרש של קו הרחוב, במקרה זה גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ'.

2. בתוך המגרש בתחום קווי הבנין בצמוד לבית המגורים.

3. לצד בית המגורים בתחום המרווח הצדדי. עצובו האדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן: על מבני החניה שיבנו בהתאם לסעיף ה-1 וסעיף ה-2 לעיל, יחולו כללי העיצוב המתייחסים למבני העזר המפורטים בפרק זה סעיף ג. מבני חניה שייבנו בהתאם לסעיף זה (3), יהיו מבניה קלה ויבוצעו לפי תכנית אחידה שתוכן ע"י האגודה. רצפתו של מבנה החניה אשר ייבנה בתחום המרווח הצדדי בין אם לצד בית המגורים ובין אם בתחום היטלו של המרווח הצדדי על קו הרחוב, תהיה מחומרים הניתנים לפ"ק פשוט כגון: מרצפות בטון, אריחי בטון משולבים, אדמת כורכר מהודקת וכד', וזאת לצורך טפול ואחזקת קווי תשתית העוברים בתחום זה.

4. החניות לא יהיו בקו אפס אלא אם כך נהוג בכל הישוב.

5. החניות יהיו בנסיגה של לפחות 2 מטר מקו חזית הרחוב.

ה. תנאים מיוחדים לצורך הכנת תיק הגשה לוועדה המקומית

1. הנוהל יהיה במתכונת הגשה רגילה, דהיינו תיק בקשה בנפרד לכל מבנה. הבקשה תוגש לוועדה המקומית ע"י בעל הבקשה, לאחר קבלת חוות דעת של הוועד. חוות הדעת של הוועד תנתן בתוך זמן קצוב של 10 ימים. אם לא תנתן חוות הדעת בפרק זמן זה, תעבר הבקשה מיד לוועדה המקומית.

2. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח בק.מ. 1:100 של המגרש אשר תפרט קירות תומכים, מסלעות, פתרונות ניקוז, פתרון לאשפה ולתילת כביסה. וכמו כן תפרט הפתוח והבנוי על המגרש כולו על כל העמדת המבנים שבו.

ו. השטחים הפנויים מסביב לבית

1. בעלי הבתים יחוייבו בטפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מלוי, חציבה וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח המהוות חלק מהיתר הבניה. בשלב הבניה המרוכזת (כנ"ל סעיף ו'), תחול האחריות לטיפול המפגעים האלו על האגודה.

2. קירות תמך, מדרגות וכיו"ב הכלולים בפתוח הגנני של המגרש אינם כפופים לקווי הבנין.

3. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות, קירות תומכים גבוהים וכיו"ב. כמו כן יש לדאוג לניקוז המים (גשמים או נגר עילי) כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים. תותר זרימה לשטחי צבור כגון כבישים, מדרכות, שטחים פתוחים וכו'.

4. על הקירות התומכים להשתלב בעיצוב הבית ובפיתוח החצר וגימורם יהיה דו-צדדי וברמה נאותה.

5. תותר בנית גדרות בגבולות המגרש לפי תכניות ופרטים סטנדרטיים, שיוכנו ע"י האגודה.

6. בכל בית מגורים יותקנו שלטים מוארים במקום בולט ליד הכביש וליד שביל הולכי הרגל. השלטים יציינו את שם הרחוב ומספר הבית ויהיו כפופים לתקן של האגודה.

האשפה הביתית תרוכז בכ"א מן המגרשים בנפרד בעמדה שתותקן בתחום המגרש לצד קו הרחוב. לחילופין תותר עמדת רכוז משותפת לשני מגרשים סמוכים. אגירת אשפה תהיה במיכלים ביתיים סגורים שישולבו בפיתוח החצר, או במיכלים דו ביתיים שיוצבו בעמדה כנ"ל, הכל בהתאם לשיטת פנוי האשפה שתופעל בשוב.

2-ו. שטחים ציבוריים פתוחים

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
3. מתקנים הנדסיים למינהם באישור הוועדה.
4. צירים להולכי רגל כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים.

3-ו. שטחים לדרכים וחניות

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, פינות ישיבה ומשחק, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות צבוריות לאורך הדרכים.

ו-4. בית קברות

1. בית הקברות ישמש לתכליות הבאות עפ"י הגדרתו בתמ"א 19 (תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין) בפרק 2.2 שם:

- א. שטח לצרכי קבורה.
- ב. שטח למבנים לצרכי פולחן דתי.
- ג. שטח למבני שרותים.
- ד. שטח לדרכים.

הכל עפ"י תקנות משרד הדתות ותקנות בריאות הציבור.

2. תוכן לאחר בית העלמין תכנית בינוי שתכלול בין השאר את הפרטים הבאים כנדרש בתמ"א 19 בסעיף 3.2:

א. גבולות שטח התכנית וגבולות אתר בית העלמין בתוך שטח התכנית.

ב. גבולות השטח לצרכי קבורה.

ג. מיקומם של המבנים הדרושים להפעלת אתר בית עלמין, מיגבלות הבנייה להקמתם והשימושים המותרים בהם.

ד. שטח לדרכים וחניות, לרבות התווית הדרכים והשבילים להולכי רגל.

ה. תכנית בינוי עקרונית, אשר ניתן יהיה לסטות ממנה בהחלטה מנומקת של הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית ובה:

1. רצועה ברוחב של 5 מטרים לפחות בתוך אתר בית העלמין בהיקפו, שתשמש לנטיעת עצים ושתחצוץ בין הגדר של האתר בית העלמין ולבין השימושים באתר.

2. המפלסים הסופיים של הקרקע באתר בית העלמין, מיקום קירות תומכים וגובהם, וכן כל הסידורים להבטחת יציבות הקרקע ומדרונותיה ומניעת גלישות קרקע.

3. מערכת הניקוז, העילי והתת-קרקעי, בשטח אתר בית העלמין, וסידורי הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האזורית, כדי להבטיח שמפלט מי התהום בשטח אתר בית העלמין יהיה לפחות 3 מטרים מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצורכי קבורה, וכדי להבטיח מניעת זיהום מי התהום.

4. מתקני תברואה לשימוש הציבור שיוקמו באתר בית העלמין.

5. סידורים לאספקת מים הראויים לשתייה לאתר בית העלמין, ומתקנים שימשו את המבקרים לצורך זה.

6. סידורים לאספקת חשמל לשימוש בית העלמין.

7. דרכי גישה לאתר בית העלמין, חיבורים למערכת הדרכים האזורית, וסידורים להחניית רכב פרטי של עובדים ומבקרים.

- ו. התחשבות בקווי חשמל קיימים או מתוכננים - על ידי קביעת פרוזדורים של קרקע פנויה לעמודי חשמל קיימים או מתוכננים, וכן באפשרות הקמתם של קווי חשמל, תפעולם ואחזקתם, הכל בתאום מוסכם עם חברת החשמל לישראל בע"מ.
- ז. תנאים להעברת קווי חשמל חדשים באתר בית העלמין, לרבות מיקומם.
3. מועד משוער לביצוע התכנית יהיה שנה מתאריך מתן תוקף לתכנית זאת.
4. כמו כן תוכן תכנית בנוי לבית העלמין כחלק ממסמכי התכנית המפורטת הנ"ל לקראת הפקדתה.
5. בצוע עבודות בשטח (שהוגדר כשטח לבית קברות) יעשה בתאום עם קק"ל.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב
שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגרש ומרחק בין המבנים
		צדדי	אחורי	קדמי (גובל ברחוב)	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עקריים	שטחי שרות לדירה/אחוז	לכסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במטרים מעל לקרקע מתוכננת	
מגורים סוג א	800	4.0 או 3.5	5	5	343 מ"ר	256 מ"ר		מחסנים: 4 מ"ר X 2	מכס. 180 מ"ר לשמוש עקרי + 87 מ"ר לשטחי שרות	343 מ"ר	2	ראה הערה 4	עד 2 יח"ד המרחק בין הדירות אם יבנו בנפרד יהיה 0 (קיר משותף) מבני עזר יבנו או בצמוד למבנים העקריים או במנותק מהם.
								מרחבים מוגנים: 7 מ"ר X 2					
								חניה מקורה: 12.5 מ"ר X 2					
								מבנה עזר 20 מ"ר X 2					
								סה"כ 87 מ"ר = 43.5 X 2					
בית קברות	5000	3	3	3	4%	*	4%	1%	5%	5%	1	4	

הערות:

1. מס' יח"ד במגרש
תותר בנית בית מגורים אחד בלבד בחלקה ובנו עד שתי יחידות דיור.

2. מיקום וקווי בנין
מגורים - קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב, דרך) - 5 מ'.
- קו בנין אחורי - 5 מ'.
- במגרשים שרוחב החזית לצד הרחוב 20.0 מ' ומעלה יהיה המרווח
הצידי 4.0 מכ לכל צד.
- במגרשים שרוחב החזית לצד הרחוב קטן מ-20.0 מ' יהיה המרווח
הצידי 3.5 מ' מכל צד ובלבד שרוחב חזית הבית לא יעלה על
12.0 מ'.

מבנה עזר לשימושים מיוחדים - כנ"ל מגורים.
מחסן כלי גינה - כמפורט בסעיף ג-1, ג-2.
חניה מקורה - כמפורט בסעיף ד-1, ד-2, ד-3.

3. גובה ומס' קומות

א. בתים בעלי גגות משופעים לא יעלה גובה הבית על 8.5 מ' מדוד בקו אנכי רצוף מהרצפה התחתונה ועד קודקוד הגג, למעט בתים במגרשים ששיפועם עולה על 20% בהם יהיה גובה זה 9.5 מ'.

ב. בתים בעלי גגות שטוחים יהיו הגבהים המותרים 6.5 מ' ו-7.5 מ' בהתאמה, מדוד באותו אופן.

ג. גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפירה לפי הנמוך מבין השניים.

4. מפלס העמדת הבית

מפלסי הבתים ייקבעו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.

5. מבני עזר

קומה אחת בלבד.

פרק ז - חניות

1. החניה תוסדר בגבולות התכנית לפי תכנית בינוי מפורטת, שתוכן ע"י האגודה.

2. באזור המגורים תהיה החניה הפרטית בתחום מגרש הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועידכוניהם מעת לעת.

3. בכל האזורים האחרים, המפורטים ברשימת התכליות יהיה שיעור החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועידכוניהם מעת לעת.

פרק ח - מתקנים הנדסיים, ניקוז, תיעול, ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרע לצרכי ניקוז, ביוב, תיעול, קווי חשמל ותקשורת:
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, קווי מים, יסודות או עוגנים לעמודי חשמל, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול, מים חשמל ותקשורת. מודגש כאן כי מתקנים אלו עשויים להיות בתחום החלקות למגורים. על הדיירים לאפשר גישה נוחה לטיפול ואחזקה ולא להקים על המערכות הנ"ל כל מבנה קבוע שימנע פעולה זו.
2. ניקוז:
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך ראה גם פרק ה' סעיף 2, סעיף משנה ג.
3. ביוב:
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה.
4. מים:
הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים.
5. כבוי אש:
ברזים לכבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות מכבי אש.
6. רשת חשמל:
רשת החשמל בקו מתח גבוה וקו מתח נמוך תהיה עילית. החיבור לבתים וכן חציית הדרכים לצורך חיבור לבתים מצד שני של הדרך, תהיה ע"י כבל תת קרקעי.
7. תקשורת
קווי תקשורת כגון טלפונים, קוים למחשב וכד', יהיו ברשת תת קרקעית.
8. תחנות טרנפורמציה
תותר הקמת תחנות טרנפורמציה בשטחים ציבוריים או פרטיים בהתאם לדרישות חברת חשמל. מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה.
9. זכות גישה לצורך טיפול בקווי מתקנים הנדסיים
בכל מקרה בו קו מתקן הנדסי כל שהוא עובר או מתוכנן לעבור בתוך שטחים הנמצאים בבעלות פרטית, מותר יהיה לרשות מקומית או לכל גוף מוסמך להכנס לשטחים הנ"ל לצורך טיפול תיקון או תחזוקה של הקו או המתקן ההנדסי וזאת בתאום עם בעל החלקה או מי שיהיה מוסמך לייצג את בעל החלקה לצורך זה.
10. שמירה על מיתקנים הנדסיים
בכל מקרה בו מצוי מתקן הנדסי כלשהוא בתחום של מגרש הנועד לבניה יהיה על מגיש בקשת הבניה לציין בבקשתו את קיומו של המתקן הנ"ל ולקבל את אישור הרשות המקומית לתכנון ובניה או הרשות המוסמכת לכך לביצוע הבניה המבוקשת.

פרק ט' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו	9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים לא מוגנים אלו, אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק בקבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.

2. פיקוח על הבניה:

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית. כל סטיה מהתכנית תועבר לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

3. מקלטים

המקלטים יהיו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית. כפוף תקנות הג"א בעת בקשת ההיתר לבניה.

4. הפקעות ורשום שטחים לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית וכן אתרים לבנינים ציבוריים לא מסחריים, שרותים קהילתיים וכד' נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית אשר לה משוייך שטח התכנית.

5. שמירת נוף

בעת ביצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף.

6. זיקת הנאה - זכות מעבר

לשרותים כגון: מים, ביוב, וקווי חשמל אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותקון הקווים, וזאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו.

7. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בשעור ובתנאים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק.

8. חלוקת משנה של חלקות ומגרשים

לא תותר חלוקה נוספת מעבר למצויין בתכנית זאת.

חתימות

ועדה מקומית לתכנון ובניה, יזרעאלים

היזם ומגיש התכנית:

ד.נ. יזרעאל, 19315 טל' 06-6520111

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, נצרת עילית

בעל הקרקע:
(כל השטח

טל' 06-558211, פקס 06-560521

למעט חלקה 40)

רשות הפיתוח, מוחמד אברהים חמאדה, צאלח אחמד
אברהים אבו-רס, צברי אחמד אברהים אבו-רס,
פרג' אחמד אברהים אבו-רס, אברהים אחמד אברהים
אבו-רס, מוחמד אחמד אברהים אבו-רס.

בעל הקרקע:
(גוש 17489
חלקה 40)

יעד אדריכלים

מתכנני ערים ונוף

בע"מ

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

המתכנן:

אדריכל נעמן בלקינד

מושב יעד, ד.נ. משגב 20155

טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

ועדה מחוזית: