

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי

מ נ ח מ י ה

ציפוף עמידר א'

תכנית מס': ג/9375

המהווה שינוי לתכנית ג' 5325 שבתוקף,

לתרש"צ 1/19/7

לתכנית מיתאר ג' 330/ג' שבתוקף.

ולתכנית ג' 8752 בהליכי הפקדה.

משרד המבנה והתכנון
 חק התכנון והבניה והשכירות 1965

אישור תכנית מס' 9375/ג

הודעה התחייבת לתכנון לביצוע החליטה
 ביום 19/1/79 לא"י אוז חתכנית.

סמליל לתכנון יו"ר ועדת המחויבת

תכנית זו כוללת הצעה לבנית 18 יח"ד.

9375/ג

פורסמה בעיתון _____ כיום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

המגיש: מ.מ.י. - מחוז הצפון
 מ.מ.מנחמיה

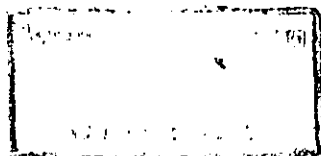
חודעה על אישור תכנית מס' 9375/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4729

מיום 18 11 4.2.79

פרק א' - כללי

1. מחוז: הצפון
2. מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי
3. ישוב: מנחמיה
4. ק.מ.: 1:1250
5. גושים וחלקות:



גוש - 15473
חלקי חלקות - 42,53,18-16,14,13,7,6,5

6. שטח התכנית ומס' יחידות הדיור המתוכננות
13.780 דונם נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספרות מחשב.
בתחום התכנית מתוכננות 12 יח"ד חדשות + 6 קיימות.

7. שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם "ציפוף עמידר א'" ומספרה ג/9375 והמהווה שינוי לתכנית ג/5325 שבתוקף, לתכנית מתאר ג/330 שבתוקף לתרש"ץ 1/19/7 ולתכנית ג/8752 בהליכי הפקדה. - להלן התכנית.

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

התשריט הוא בקנ"מ 1:1250.

9. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" להלן התקנון הכולל 11 עמודים. תשריט תכנית מפורטת צבוע בקו"מ 1:1250, ותכנית בינוי רעיונית מנחה.

10. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית 5325/ג' שבתוקף, לתכנית מיתאר 330/ג' שבתוקף, לתרש"ץ 1/19/7, ולתכנית 8752/ג' מתאר מנחמיה בהליכי הפקדה. ומפרטת את האזור שבתחומי הקו הכחול.

במקרה של סתירה בין תכנית זו, לבין כל תכנית מפורטת אחרת הקודמת לתכנית זו, והמתייחסת לשטחים הכלולים בתחומי תכנית זו, תהא עדיפות לתכנית זו על פני קודמותיה.

11. גבולות התכנית

הגבולות המסומנים ע"ג התשריט בקו כחול עבה.

12. בעל הקרקע

ממ"י + הימנותא.

13. יוזם ומגיש התכנית

מ.מ.י מחוז הצפון
מ.מ. מנחמיה

14. המתכנן

מח' תכנון מ.מ.י. מחוז הצפון - אדר' לוסטיג חגית מ.ר. 28718.

15. מטרת התכנית

לתכנן את השטח התחום בקו כחול הנ"ל, ולקבוע הנחיות תכנון סייגים והוראות לתכנון המפורט:
א. לקבוע אזורים למגורים א' ומגורים ב' ואופן הבינוי בהם.

ב. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים לגינון מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, מערכות הנדסיות וכו'.

ג. יעוד שטחים לבניית מבני ציבור.

ד. לתת לגיטימציה לתנוחת כביש קיימת.

ה. לתכנן 12 יח"ד חדשות לבניה מרוכזת במגורים ב', ולהגדיר אופי תוספות הבניה במגורים א'.

ו. איחוד חלקות וחלוקה למגרשים.

16. סה"כ קיבולת התכנית 18 יח"ד.

ב-1 באור סימני התשריט

1. גבול התכנית המוצעת קו כחול
2. דרך מוצעת..... צבע אדום
3. מגורים א..... צבע כתום
4. מגורים ב..... צבע תכלת
6. בניני ציבור..... חום מלאתחם חום
7. דרך קיימת או מאושרת..... צבע חום
8. ש.צ.פ. (שטח ציבורי פתוח)..... צבע ירוק
9. בנין קיים..... קו סגור שחור עם נקודות
10. שביל..... לבן מפוספס בירוק
11. קו רצוף ירוק..... גבול חלקה קיימת
12. שטח ספורט..... ירוק תחום בחום.
13. קו משורטט הצוף..... גבול מגרש - מוצע.
14. ספרה ירוקה בתוך עיגול..... מס. חלקה ישן
15. ספרה שחורה בתוך עגול..... מס. מגרש מוצע
16. מספר דרך..... מס. ברבע עליון של העגול
17. רוחב דרך..... מס. ברבע תחתון של העגול
18. קו בניין מינימלי (קדמי)..... ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
19. דרך לביטול..... קוים אדומים.
20. שטח שאינו שיכון ציבורי..... לבן תחום אדום.

ב-2 טבלת שטחים ושמושים

מצב קיים לפי ג/5325:

אחוז מסה"כ	שטח בדונם	יעוד השטח
39.80	5.484	מגורים א'
0.60	0.088	דרך להולכי רגל
10.20	1.392	דרך מוצעת
18.20	2.500	דרך קיימת או מאושרת
13.60	1.882	אזור ספורט
5.00	0.691	מבני ציבור
<u>12.60</u>	<u>1.743</u>	ש.צ.פ.
100.00	13.780	סה"כ

מצב קיים ע"פ תרש"צ 1/19/7

10.70	1.471	ש.צ.פ.
4.40	0.601	מבני ציבור
22.80	3.142	שטח שאינו שיכון ציבורי
0.90	0.136	שביל
18.50	2.540	מגורים א'
13.70	1.880	אזור ספורט
<u>29.00</u>	<u>4.010</u>	דרך מאושרת או קיימת
100.00	13.780	סה"כ

מצב מוצע

15.70	2.150	דרך מוצעת
18.40	2.530	דרך מאושרת או קיימת
36.20	4.990	מגורים ב
18.70	2.580	מגורים א
7.00	0.970	ש.צ.פ.
<u>4.00</u>	<u>0.560</u>	בנייני ציבור
100.00	13.780	סה"כ

פרק ג' - רשימת תכליות

1. מגורים א'

מגורים א' מתייחסים ל-3 בניינים דו-משפחתיים הקיימים בשטח, סה"כ 6 יח"ד. (2 למיגרש).
תותרנה תוספות בניה המגדילות שטח כל יח"ד, בהתאם לאחוזי הבניה בטבלת הגבלות הבניה.

2. מגורים ב'

מגורים בבתיים דו-משפחתיים, טוריים או מדורגים לבניה מרוכזת.
הבניינים יבנו סמוך למפלס הכביש העליון.
הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 1 מטר, והמרווח הזה יהיה סגור.
גובה חתך בכל נקודה מפני הקרקע לא יעלה על 2 קומות, אולם לא תותר בניה של קומה מעל קומה שלא בצורה מדורגת.
ניתן יהיה לבנות מוסך חניה כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שרות, או תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות.
תותר הצמדת המבנים לבית טורי, ע"י הצמדת שטחי שרות, כגון החניה.
הגישה למיתחם תעשה הן ממפלס הכביש העליון והן ממפלס הכביש התחתון.
גובה הבינוי לא יעלה על קומה אחת מעל הכביש הקיים, ולא יהיה גבוה מ-3.5 מטר מעל מיפלס הכביש הראשי כולל רעפים עם יבנו.
בכל מקרה יש לוודא שלא תהיה הסתרה לדירות קיימות.
סה"כ מספר יח"ד הדיור למגרש לא יעלה על 12 יח"ד.

3. מבני ציבור

מגרש 5 ישמש להקמת מבני ציבור כגון:
מוסדות חינוך, דת ובריאות.

הוראות בניה לפי טבלה.

4. דרכים קיימות מוצעות

כוללות מדרכות חניות רחבות לתחבורה ומעבר לתשתיות.

6. ש.צ.פ.

ישמשו עבור ככרות, גנים, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שבילים, מתקנים הנדסיים כגון: מיקלטים, תקשורת, ביוב, ניקוז וחשמל, שמור צמחיה טבעית קיימת, וכו'.

פרק ד' - הוראות כלליות

1. חניה

יש להקצות שטחי חניה בהיקף של 2 מקומות חניה ליח"ד, אף שהיקף זה עולה על תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
פתרון החניה בשטח כל הפרוייקט יהיה בתוך המגרשים עצמם.

2. תנאים מיוחדים

- 2.1 לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של המיבנים.
- 2.2 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 2.3 לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.4 יש לדאוג לשילובם הארכיטקטוני של דוודי שמש לחמום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אם ע"י מסתור ואם ע"י שילובם בשפועי גג רעפים.
- 2.5 לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים, ובתחום המגרש הם יהיו תת-קרקעיים.
- 2.6 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- 2.7 מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
- 2.8 לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.9 לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.10 לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני מגורים.
- 2.11 בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
- 2.12 רשת הטלפונים, התקשורת והזנות לחבורי אנטנות טלוויזיה יהיו תת-קרקעיות. רשת החשמל: בתאום עם הישוב וחברת החשמל. בכל מקרה-התחברות מהעמוד למבנה תהיה תת-קרקעית.
- 2.14 ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות נקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
- 2.15 הקירות יהיו מאבן לקט מקומית עם פוגות שקועות.

3. עבודות פתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנן בשלמותו.

מבנן הינו מבנה הכולל 2 יח"ד עפ"י המתואר בתכנית הבינוי המנחה המהווה חלק מתכנית זו.

א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה. לא תנתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

ב. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

ג. לא יוחל באיכלוס בתחום התכנית טרם חבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

4. גינון וצמחיה

עבור כל מבנן תוגש למהנדס הועדה תכנית גינון והשקיה, אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה למבנן.

5. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך	- 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	- 8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ח	- 10 מ'

ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. תשתיות חשמל מתח נמוך ומתח גבוה בתחום התכנית הנדונה יהיו תת קרקעיות.

ד. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה באזור למבני ציבור; בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנס' בהספק ובתאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנס'.

ה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנס' הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

7. מס השבחה

מס השבחה יגבה כחוק.

8. עתיקות

כל היתר לבניה או לשמוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

9. אספקת מים

תעשה ע"י מערכת אספקת מים עירונית.

10. כיבוי אש

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הועדה המקומית.

11. ביוב

יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח למערכת הביוב העירונית או לקבל אישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות לפתרון אחר.

12. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

13. ניקוז מי גשם

יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או בתעלות, על הקרקעות, ובצינורות תת - קרקעיים, בהתאם לחוק הניקוז הנוגע ובאישור רשות הניקוז.

הערות	מס. יח"ד מקסימלי	מרווחים במטרים			גובה ***	לכניסה מעל מתחת	אחוזי תכנית/ס"ח מ"ר מבונה					גודל מגרש מינימלי	האזור
		אחורי	צדדי	קדמי			אחוז מקט.	ס"ח	שורות	עקרי	מ"ר		
*תנתן לגיטימציה לבנין אף אם התכנית הקיימת גדולה יותר. ** קו בנין קיים הסותר קווי אלה יאושר, ותאושר בניה נוספת בקו בנין זה. בתנאי אישור שכנים גובלים.	2 יחידות למגרש	4.0 מ'	2.0 מ'	2.0 מ'	8 מטר מעל כל נקודה מפני הקרקע כפי שנמטר המגרש.	לפי שקול המתכנן	50% *	70%	15%	55%	500 מ"ר	מגורים א.י. בניה קיימת	
בניה מדורגת. דו משפחתיים טוריים או מדורגים *יש להמנע מהסתרה לדירות מעליות	12 יח"ד	4.0 מ' בין בנינים 0 או 6 מ'	3.5 מ'	4.0 מ'	3.5 מ' מעל לכביש * עליון	-"	100 מ"ר	200 מ"ר	60 מ"ר	140 מ"ר	4500 מ"ר	מגורים בי	
תנתן לגיטימציה לקווי בנין ולבניה קיימים הסותרים הוראות אלה.		4.0 מ'	2.0 מ'	2.0 מ'	-"	-"	80%	100%	20%	80%	500 מ"ר	ציבורי	

*** מגורים א' - בבניה קיימת מס' הקומות המותר עפ"י הקיים לפני אישור תכנית זו - 2 קומות.
מגורים ב' - קומה אחת מעל הכביש העליון, ושתי קומות מתחת למפלס הכניסה בהתאם לתמך א'-א', המוצרף לתכנית זו.

**** סה"כ יח"ד בכל התכנית 18 יח"ד.
עפ"י תכנית ג/5325 - 50% במגרשים הקטנים מ-700 מ"ר - 1 יח"ד
60% במגרשים הגדולים מ-700 מ"ר - 2 יח"ד
סה"כ 11 יח"ד

13. חתימות:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון - רמת עליה

2.12.98

..... יוזם התכנית

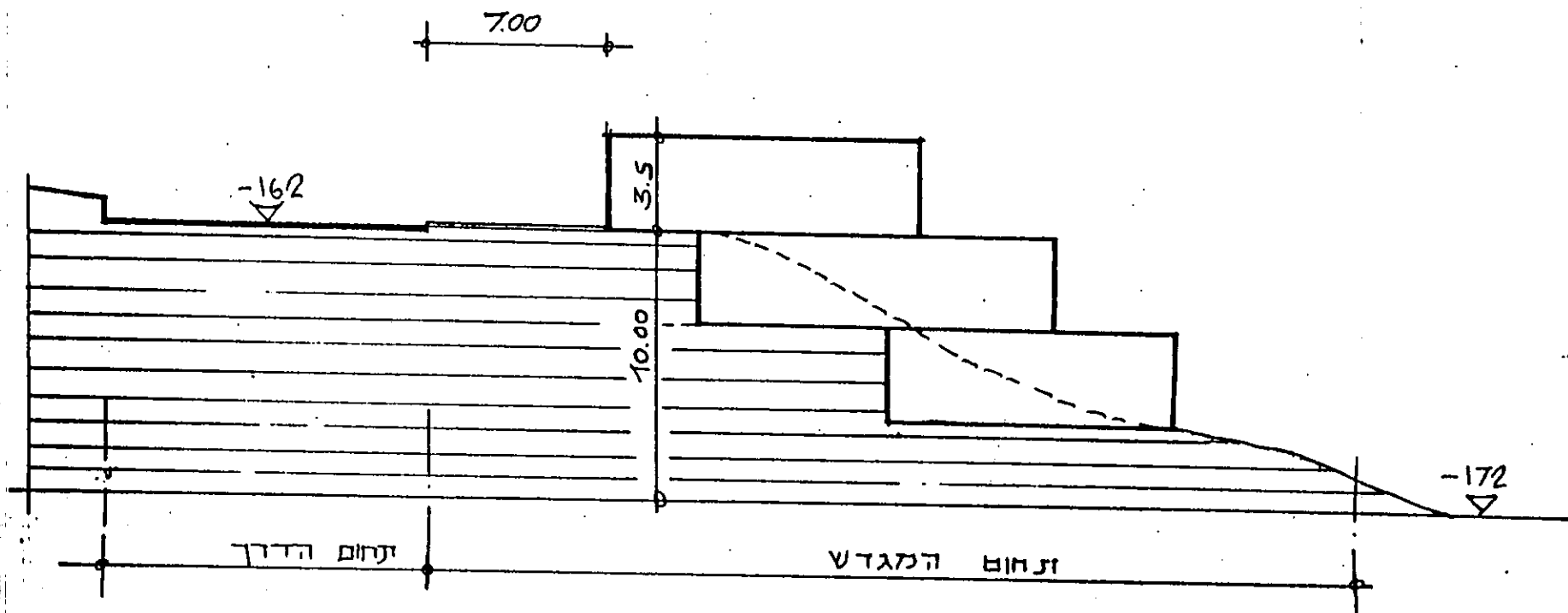
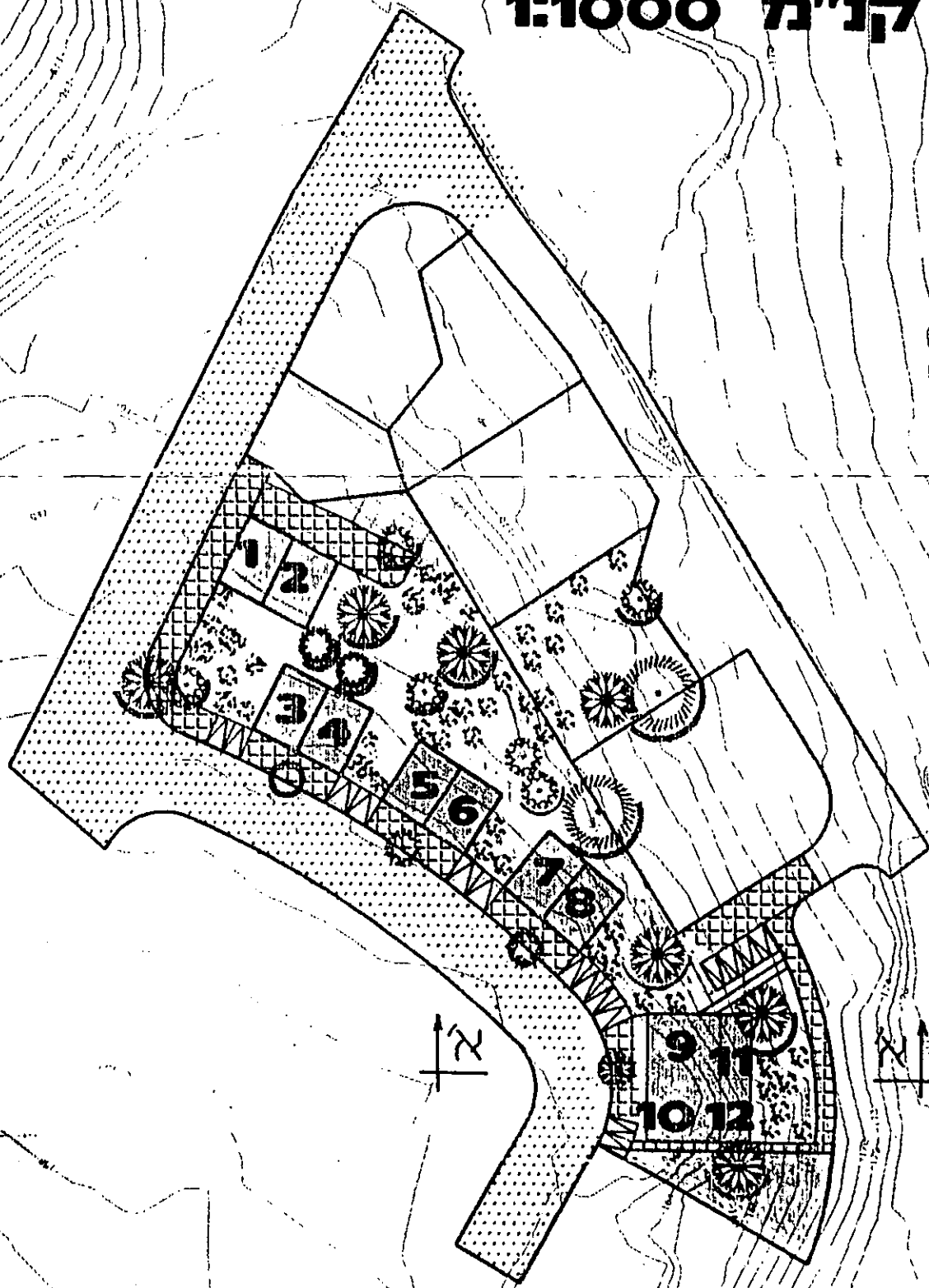
..... בעל הקרקע

..... עורך התכנית

מס. ירישיון 28718..

תאריך: ינואר 1997

תכנית בינוי קנ"כ 1:1000



חתך א-א' קנ"כ 1:250

יחידות 9, 10, 11, 12