

תכנית בסמכות ועדה מחוזית  
 מחוז צפון  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "מבוא העמקים"

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

התקנת תוכנית מס' 9947/ג  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 19.11.97 לתמוך את התכנית.  
 יו"ר הועדה המקומית

הוועדה על הפקודת תכנית מס' 01947/ג  
 כוונתה להקנות הפרסומים מס' 4667  
 מיום 20.2.90 עד 4640 ג'ט

שם התכנית:

תכנית מס' ג/9947 - "הדר ישי"  
 הגדלת שטח מותר לבניה  
 לצורך סגירת מרפסת במגרש 123, הדר-ישי

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

אישור תכנית מס' 9947/ג  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 22.11.97 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 9947/ג  
 מרפסת בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תוכנית מס' 9947/ג  
 פרסמה בסיוון \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
 בסיוון \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
 ובסיוון סקומי \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_

אדריכל: ססיליה הוטמכר  
 רח' כצנלסון 1/1, ק. טבעון  
 טל. 04-9831385  
 052-254065

**1. כללי**

**1.1 שם וחלות** - תכנית זו תקרא הדר ישי - הגדלת שטח במגרש 123 שינוי לתכנית ג/במ/174. תכנית זו תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

**1.2 התשריט** - התשריט בקני"מ 1:500 יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

**1.3 גבול התכנית** - כמותחם בקו כחול בתשריט.

**1.4 המקום:**

מחוז: הצפון

נפה: נצרת

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

**1.5 גוש וחלקה:**

גוש: 11184

חלקה: 131

מגרש: 123

**1.6 שטח התכנית:** כ- 820 מ"ר (מדוד גרפית).

**1.7 יוזם התכנית:**

לוי שלמה, ת.ז. 6786122, מחנה יהודה, 30078, טל. 06-6511268

פני לזר, ת.ז. 6786117, מעלה השקמה 49, הדר ישי, טל. 9531905

**1.8 עורך התכנית:**

אדריכלית ססיליה הוטמכר, מס' רשיון 30255, רח' כצנלסון 1/1, קרית טבעון

טל. 04-9831385

**1.9 בעל הקרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל.

**1.10 מטרת התכנית:**

שינוי בשטח (מ"ר) המותר לבניה, ללא שינוי באחוזי בניה מותרים. לצורך הוצאת היתר בניה לסגירת מרפסות בלבד. תוספת של כ-40 מ"ר (20 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שרות).

**1.11 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/במ/174 שאושרה לתוקף ב- 9.9.93, ומהווה שינוי לתכנית ג/8156 בתוקף.

פרט לשינוי בשטח הבניה מותר התכניות אינה משנה את התכנית הנ"ל.

**1.12 מסמכי תכנית:**

תכנית זו כוללת:

1. תקנון בן 7 עמודים.

2. תשריט מצב קיים ומוצע בקני"מ 1:500.

3. תשריט מודד מוסמך בקני"מ 1:250.

4. נספח בינוי בקני"מ 1:100 מסמך מחייב.

**2. פירוש ומונחים**

בתכנית זו פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.

**2.1 החוק:**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על כל תיקוניו, לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

**2.2 הועדה:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים".

**2.3 אזור:**

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומית מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצרופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

**2.4 תכנית בינוי:**

תכנית קומה ב' + חתך המתייחס לסגירת המרפסות - קני"מ 100:1.

**2.5 מהנדס:**

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

**3. התכליות המותרות**

אזור המגורים א-3 - שטח המיועד להקמת דו-משפחתי.

שאר הזכויות נשמרות על פי תכנית מפורטת ג/מ174/ו-ג/8156.

**4. באור סימני התשריט**

קו כחול עבה	-	גבול התכנית.
קו אדום מקווקו	-	קו בניין.
שני קווים מקבילים מקווקוים בשחור	-	קונטור בינוי מוצע עפ"י היתר.
קו ועגול בצבע שחור	-	גבול ומספר חלקה מוצעים.
קו ועגול בצבע ירוק	-	גבול ומספר חלקה קיימת.
קו ועגול בצבע ירוק מרוסק	-	גבול ומספר חלקה לביטול.

**5. הוראות בניה**

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

השטחים מחושבים לפי תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב-1992 וכוללים את כל השטחים המקוריים למטרות עיקריות וכן שטחים מתחת לכניסה הקובעת ומתחת לפני הקרקע.

שטחי שירות - כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב-1992 (כולל מרחב מוגן, חדרי מכוונות, חניות וקומות מפולשות, מסדים וכיו"ב).

## טבלת הוראות בניה

מצב קיים לפי תכנית ג/8156

מס' יחידות במגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			רוחב מגרש מניימלי	גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחם למפלס בנייה	מעל למפלס בנייה	צדדי	אחורי	קדמי			
2	9.8 מ' הגובה מתחת לפני המדרגה מתקורה הנמוכה ביותר בחזית העיקרית במגרש.	שתי קומות ומסד סה"כ 7 מטרים + גג רעפים בגובה עד 3 מטרים נותרות תקרות הקונדה השניה		35%	5% אד לא יותר מ-25 מ"ר	לחצי דו-משפחתי 25% אד 120 וונדון נגבין השניים	מתחם למפלס בנייה	290 מעל למפלס בנייה	5 צדדי	5 אחורי	3 קדמי	20 מ' למעט חריגים של 17-20 בהתאם לתכנית החלוקה	450	מגורים א' 3

מצב מוצע

מס' יחידות במגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			רוחב מגרש מניימלי	גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית מקסימלית	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחם למפלס בנייה	מעל למפלס בנייה	צדדי	אחורי	קדמי			
2	9.8 מ' הגובה מתחת לפני המדרגה מתקורה הנמוכה ביותר בחזית העיקרית במגרש.	שתי קומות ומסד סה"כ 7 מטרים + גג רעפים בגובה עד 3 מטרים מתחתית תקרת הקונדה השניה		35%	5% אד לא יותר מ-35 מ"ר	לחצי דו-משפחתי 25% אד 130 הנמוך נגבין השניים	מתחם למפלס בנייה	330 מעל למפלס בנייה	5 צדדי	5 אחורי	3 קדמי	20 מ' למעט חריגים של 17-20 בהתאם לתכנית החלוקה	820	מגורים א' 3

\* הגדלה זו הינה לצורך סגירת המרפסות בלבד - ראה נספח בניין.  
לא תותר הגדלת המננה לצרכים אחרים.

קיים	%	מוצע	%
100		100	
820		820	
920	100%	920	100%

7. שונות

7.1 היתרי בניה

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשת תכנית בינוי לועדה המקומית בקני"מ 500:1.  
 תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: העמדת בניינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל בניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להישאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל אזור ואזור, על רקע מפה מצבית שתעשה ע"י מודד מוסמך.

7.2 הפקעות

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

7.3 קוי חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין 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 גבוה עד 161 ק"ו	-	10 מ'

ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.  
 אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	-	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	-	10 מ'

- ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- |                                |   |       |
|--------------------------------|---|-------|
| מכבל חשמל תת קרקעי             | - | 10 מ' |
| מעמודי חשמל מתח נמוך           | - | 5 מ'  |
| מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | - | 10 מ' |
| מעמודי חשמל מתח עליון          | - | 10 מ' |

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

### 8. שרותים מוניציפליים

- א. כל בנין יהיה מחובר למערכת הביוב, סילוק השפכים יעשה בצינורות תת קרקעיים למערכת ביוב מרכזית.
- ב. ניקוז מי הגשם ייעשה באישור הועדה המקומית.
- ג. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי.
- ד. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת החשמל לישראל.

### 9. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

### 10. חנייה

תתוכנן בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חנייה) 1983, או כל הוראה אחרת שתהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

חתימות:

~~סטודיו הוטמכר~~  
~~רס"ר מסי' 30255~~  
~~052-254083-04-0831383-70~~

עורך התוכנית:

\_\_\_\_\_

יוזם התוכנית:

\_\_\_\_\_ ~~א~~  
 \_\_\_\_\_ ~~פי א"ש~~  
 \_\_\_\_\_ ~~ה' י"ז~~

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_