

7/1000 031

דף 1 מתוך 8 דפים

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מגדל-העמק  
תחום שיפוט - מגדל-העמק

תוכנית מס' ג/ 11362

מתחם חב' ג'ברין

המהווה שנוי לתוכנית גב"מ 271

1362/ג	הודעה על אישור תכנית מס.
4921	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
	מיום 19-9-2005

לשירות המגורים מנהל האזור חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס. 1362/ג	
התוכנית המפורטת לתכנון לבניה ההליטה ביום 28.6.05... לאשר את התוכנית.	
יו"ר הוועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

יחם התוכנית - חב' ג'ברין בע"מ  
עורך התוכנית - צ.ת.ג. - י. קליין אדריכלים

- ..1 **כללי**  
 תוכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 11362 - מתחם חב' ג'ברין, מהוה שינוי לתכנית גב"מ 271 שבתוקף. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף המצורף אליה ומהווה חלק בלתי-נפרד ממנה.
- ..2 **מקום התוכנית**
- |                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| מחוז             | - | הצפון     |
| נפה              | - | יזרעאל    |
| ישוב             | - | מגדל-העמק |
| מרחב תכנון מקומי | - | מגדל-העמק |
| מגרש             | - | 255       |
- ..3 **גושים וחלקות**  
 גוש 17455 , חלק מחלקות : 1,2,3,4,17,18,19,20,21,36,41  
 גוש 17456 , חלק מחלקות : 29,30,51
- ..4 **תחום התוכנית שטחה ומס' יח"ד**  
 תחום התוכנית כמסומן בקו הכחול בתשריט שטח התוכנית 9.07 דונם מדוד גרפית מספר יח"ד : קיים - 42, מוצע - 52
- ..5 **מסמכי התוכנית**  
 הוראות התוכנית (להלן "התקנון") כולל 8 דפים תשריט בקנ"מ 1:1250 ונספח בינוי הצמוד אליו בקנ"מ 1:500 כל המסמכים מחייבים ומהווים חלק בלתי- נפרד מהתכנית.
- ..6 **יחס התוכנית**  
 חב' ג'ברין בע"מ, רח' 4060 מס' 24, ת.ד. 4061 נצרת. טל: 06-6575384
- ..7 **בעל הקרקע**  
 מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית, טל: 06-6558211
- ..8 **עורך התוכנית**  
 צ.ת.ג.- י. קליין אדריכלים, ת.ד. 690, מרכז האירוטים, נצרת עילית טל:06-6453620
- ..9 **מטרות התוכנית**  
 א. שינוי תכנית בינוי משלושה בתים מדורגים בני 4 ו- 6 קומות, ל- 4 בתים מדורגים בני 4 ו- 5 קומות.  
 ב. הגדלת מס' יח"ד מ- 42 ל- 52 יח"ד.  
 ג. חלוקה מחדש של חלקות לצורך הצמדת חניה פרטית לכביש ומדרכה למגרש.  
 ד. שינוי בקוי בנין הקבוע בתכנית.

**10. אזורים ותכליות**

**א. מגורים ב': מגרש 255 ו- 255-1 הצמוד אליו**  
 ייבנו 4 בתים מדורגים למגורים. 2 הבתים המזרחיים בני 4 קומות, 2 הבתים המערביים בני 5 קומות, בהתאם לשיפועי הקרקע הטבעית (ראה גם נספח בינוי), שה"כ 52 יח"ד. זכויות בניה - ראה טבלת זכויות בניה סעיף 22.  
 בגבול המגרש כלפי כביש 50 יבוצעו חילופי קרקע על-מנת להצמיד חניה פרטית לכביש ואת המדרכה למגרש. אזור החניה הפרטית יוגדר כמגרש 255/1 הצמוד למגרש 255.

**ב. דרכים:**

ישמשו למעבר כלי-רכב והולכי-רגל וכן לחניה מזדמנת. תותר העברת מערכות תשתית בדרכים.

**ג. שבילים להולכי-רגל:**

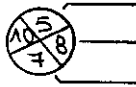
ישמשו למעבר הולכי-רגל ע"י שבילים ומדרגות. תותר העברת מערכות תשתית בשבילים.

**11. יחס לתוכניות אחרות**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית גב"מ 271 שבתוקף. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח. כל יתר הוראות גב"מ 271 שבתוקף - תקפות.

**12. מקרא**

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| - קו כחול עבה                            | - גבול התכנית              |
| - קו כחול מרוסק ומעליו מספר התכנית       | - גבול תכנית מאושרת ומספרה |
| - צבוע כחול                              | - אזור מגורים ב'           |
| - צבוע אדום                              | - דרך מוצעת                |
| - צבוע חום-בהיר                          | - דרך קיימת                |
| - צבוע ירוק עם 2 קווים אדומים            | - שביל להולכי-רגל          |
| - קווקו אלכסוני אדום מרוסק ע"ג צבע הרקע. | - דרך לביטול               |
|  | מספר הדרך                  |
|  | מרווח בניה צדדי מינימלי    |
|  | רוחב הדרך                  |
|  | גבול גוש                   |
|  | גבול חלקה קיים             |
|  | גבול חלקה לביטול           |
|  | גבול מגרש מוצע             |
|  | מס' גוש                    |
|  | מס' חלקה קיימת             |
|  | מס' מגרש מוצע              |



- קו סגול ועליו משולשים סגולים
- קו ירוק
- קו ירוק מרוסק
- קו שחור
- ספרה סגולה גדולה
- ספרה ירוקה קטנה
- ספרה מוקפת מלבן

13. א. טבלת שטחים:

בתכנית מצב קיים		בתכנית מצב מוצע		יעוד השטח
שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	
7.95	87.6%	7.95	87.6%	אזור מגורים ב'
0.46	5%			דרך מוצעת
0.10	1.2%	0.53	5.9%	דרך קיימת
0.56	6.2%	0.59	6.5%	שביל להולכי רגל
9.07	100.0%	9.07	100.0%	סה"כ

ב. השוואת שטחים:

קיים:	שטח מגרש 255	- 7.95 דונם
מוצע:	שטח מגרש 255	- 7.55 דונם
	שטח מגרש 255/1	- 0.4 דונם
	סה"כ 255 + 255/1	- 7.95 דונם

14. היטל השבחה:

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י החוק.

15. הפקעת שטחים:

כל השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בפרק ח' סעיפים 188-189 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו על-שם הרשות המקומית.

16. חלוקה ורישום:

א. חלקות הקרקע הנוכחיות שאינן זהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו, בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית, בהתאם לחוק התכנון והבניה.  
 ב. תוך חדשים מיום תחילת תוקפה של התכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום, בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

17. עיצוב אדריכלי:

תכנון הבתים בהתאם לנספח הבינוי. חזיתות המבנים יצופו באופן חלקי באבן. עיצוב הבתים בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה - מגדל-העמק.

18. כיבוי אש:

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.

19. מיגון:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מרחב מוגן או מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.

20. תשתיות:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית ניקוז ראשית ותכנית למערכות תשתית. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

20.1 מים -

מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים העירונית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד-הבריאות.

**20.2 ביזב -**

כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית, באישור משרד- הבריאות ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

**20.3 ניקוז מי-גשם -**

תשתית הניקוז תתבסס על תעלות ניקוז, מובלים סגורים, מעבירי מים וחיבור אל מערכות הניקוז האזורית, באישור הרשות, הועדה המקומית ומשרד-הבריאות.

**20.4 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים -**

לרשות העירונית תשמר זכות גישה לקוי המים, הביוב, וכל קווי התקשורת הציבורית לצורך טיפול ואחזקה.

**20.5 סילוק אשפה -**

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד-הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית.

**20.6 חשמל, טלפון ותקשורת -**

מערכות החשמל יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה ונמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים. תחנות שנאים (טרנספורמציה) יבוצעו עפ"י תיאום עם חברת חשמל. רשת הטלפונים תהיה תת-קרקעית. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.

**20.7 הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל -**

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקירבה המותרת בין בנין לבנין, היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי, לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

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

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקירבה 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 החשמל.

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

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

דף מס' 6 מתוך 8 דפים

ד. הפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	- 10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	- 5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	- 10 מ'

## 21. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ועדכוניהם. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש.

דף מס' 7 מתוך 8 דפים

22. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

גובה בניה מקסימלי		זכויות בניה במ"ר או באחוזים						קוי בנין			מס' יח"ד במגרש	גודל מגרש מינימלי בדונם	מגרש	שם האזור
מ'	קומות	מתחת	מעל	היטל בנין לכסוי קרקע	סה"כ	שטחי שרות	שמוש עקרי	צד	אח	קד				
			מפלס כניסה (4)					ד	ו	י (2)				
17	5 (3)	2460 מ"ר	2880 מ"ר	50% משטח המגרש	5340 מ"ר	940 מ"ר	4400 מ"ר	2	5	2.5	52 יח"ד	7.95 (1)	255	מגורים ב'

- (1) כולל שטח של 255/1 שמיועד לחניה.  
 (2) ק.ב. קדמי לדרך מס' 50  
 ק.ב. אחורי לדרך מס' 25  
 (3) בשני הבתים המזרחיים 4 קומות 14 מ' לפי תכנית בינוי.  
 (4) בסמכות ועדה מקומית לאשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה, בתנאי עמידה בסך כל זכויות הבניה.

דף מס' 8 מתוך 8 דפים

23. חתימות:

צוות תכנון הגליל  
י. קליין אדריכלים  
מרכז אדריכלים  
ת.ד. 690 נצרת עילית  
טל: 06-6453620 פקס: 05-6453620

עורך התכנית: - צתיג - י. קליין אדריכלים

~~א. ג'ברין בע"מ~~

זום התכנית: - חב' א. ג'ברין בע"מ

לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו היתה מתואמת עם  
יביות התכנון המוסמכות.  
חתימתנו היתה למיני תכנון בלבד, אין בה כדי לתקנות כל זכות ליוזם  
התכנית או ללא כל צורך אחר כפי שהתקיימה עד לא הוקמה השטח  
ונחתם ע"י ה...  
הסכמת כל...  
הזוהי...  
ל...  
ב...  
בקיום...  
מי שרשש...  
אחרת העומדת לנו ככה השכם כמגובר...  
מחנה אף ודק מנקודת מבט תכנונית.  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפוי

בעל הקרקע: - מנהל מקרקעי ישראל

ש"ד 23.4.00

עדכונים:

- מהדורה 2 - מרץ 99
- מהדורה 3 - מאי 99
- מהדורה 4 - יולי 99
- מהדורה 5 - ינואר 2000, להפקדה ע"י ועדה-מחוזית
- מהדורה 6 - 20 פברואר 2000, עדכון תקנון לפי דרישות ועדה-מחוזית.
- מהדורה 7 - 14 מרץ 2000, עדכון תקנון לפי דרישות ועדה-מחוזית - להפקדה.
- מהדורה 8 - 12 יולי 2000, למתן תוקף