

עדי ח/40

מחוז הצפון

מרחב תכנון יזרעאלים

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

אישור תכנית מס' 9595/א

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 9.5.97 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תחום שיפוט מוניציפאלי יזרעאלים

ישוב עדי

תכנית מפורסת ג/9595 - "תוספת מגורים בישוב עדי"

שינוי לתכנית מתאר עדי ג/6433

ושינוי לתכנית מפורסת ג/כמ/173

הודעה על אישור תכנית מס' 9595/א

פורסמה בלשון הפרסומים מס' 4548

מיום 4.7.97 (תשל"ז) 4692/א

הודעה על אישור תוכנית מס' 9595/א

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

- | | | |
|------------|---|--------------|
| מהדורה 1 | - | יולי 1996 |
| מהדורה 2 | - | ספטמבר 1996 |
| גבעת "עדי" | - | עמותה |
| מהדורה 3 | - | אוקטובר 1996 |
| מהדורה 4 | - | דצמבר 1996 |
| מהדורה 5 | - | ינואר 1997 |
| מהדורה 6 | - | פברואר 1997 |
| מהדורה 7 | - | יוני 1997 |
- ערכון לעדה מקומית למנהל מקרקעי ישראל
- ערכון הערות ועדה מחוזית
- ערכון הערות ועדה מחוזית
- ערכון הערות ועדה מחוזית

מחוז הצפון

מלחכתכנון יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפאלי יזרעאלים

ישוב עדי

תכנית מפורטת ג/9595 - "תוספת מגורים בישוב עדי"

שינוי לתכנית מתאר עדי ג/6433
 ושינוי לתכנית מפורטת ג/במ/173

מהדורה 1	-	יולי 1996
מהדורה 2	-	ספטמבר 1996 - עדכונים לוועדה מקומית
גבעת "עדי"	-	עמותה
מהדורה 3	-	אוקטובר 1996 - עדכון לוועדה מקומית
מהדורה 4	-	דצמבר 1996 - עדכון למנהל מקרקעי ישראל
מהדורה 5	-	ינואר 1997 - עדכון הערות ועדה מחוזית
מהדורה 6	-	פברואר 1997 - עדכון הערות ועדה מחוזית
מהדורה 7	-	ינוני 1997 - עדכון הערות ועדה מחוזית

פרק א' :

1. המקום : מחוז - הצפון
נפה - יזרעאלים
מקום - עדי
2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
3. שם וחלות התכנית : תכנית מס' ג/9595 "תוספת מגורים בישוב עדי", המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/6433 ולתכנית ג/במ/173 והיא תחול על השטחים כמפורט להלן.
4. בושים וחלקות : גוש 10315, ח"ח 34, גוש 10316, ח"ח 8, 23, 25.
5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית") וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 וכולל תרשים סביבה; תכנית מצב קיים; תכנית מצב מוצע. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- נספחים : נספח ב' יוב.
6. שטח התכנית : 30.0 דונם בקירוב, מדוד באופן גרפי מהוך התשריט.
7. עורך התכנית : עוזי גורדון אדריכל בע"מ ומתכנן ערים, גולומב 25 חיפה טל: 04-8360495
8. בעל קרקע : מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580 נצרת עילית.
9. יוזם התכנית : המחלקה להתישבות הסוכנות היהודית. עדי אגודה שיתופית להתישבות בע"מ.
10. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המאושרת ג/במ/173 ושינוי לתכנית ג/6433 אשר אושרה ביום 6.6.90. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה על פי סעיף 4(א) בחוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) חש"ן 1990.
11. מטרת התכנית : א. קביעת הנחיות לפתוח לשימושים שונים בתחום התכנית.
ב. הרחבת דרך מס' 2 לרוחב 14 מטר.
ג. חלוקת שטחים המיועדים למגורים, למגרשים בשטח של כ- 500 מ"ר כ"א.
ד. שינוי יעוד משצ"פ ומדרך למגורים.
12. מספר יחידות דיור : איזור מגורים א' - 23 יח"ד.

11/12/91

13. טבלת שטחים - : מצב מוצע

שטח בדונם	אחוז משטח התכנית בדונם	
12.2	40.6%	מגורים א'
0.6	2%	דרך מוצעת
5.0	16.6%	דרך קיימת
12.2	40.8%	שצ"פ
30.00	100%	סה"כ

14. טבלת שטחים - : מצב קיים

שטח בדונם	אחוז משטח התכנית בדונם	
12.46	41.4%	מגורים א'
8.3	27.6%	דרך קיימת
9.24	31%	שצ"פ
30.00	100%	סה"כ

פרק ב' : פרוש מונחים והגדרות

1. כללי

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

2. הגדרות ופרוש המונחים :

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

התכנית: שינוי לתכנית מס' 4942 ולתכנית מס' 6433 ולתכנית ג/כמ/173 (כולל התשריטים והוראות)

הועדה : 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

2. הועדה לבניה למגורים מחוז צפון.

האזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוור או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצרופיהם. כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שכאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

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

קו בנין : כפי שהוגדר בחוק.

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

תכנית בנין : מכוססת על תכנית מפורטת קיימת ומאושרת. תכנית זו כוללת העמדת הבנינים, שימושיהם, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון : קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מקלטים, מתקנים לאשפה, ולכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכך כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתם בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכניות כינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית הבינוי.

מהנדס הועדה: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן, כפי שהוגדר בחוק.

בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

דבר: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בניני ציבור: כפי שהוגדר 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

כוח, 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 המכצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית הבנוי או תכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

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

הבאור

- אזור מגורים א'
- שטח ציבורי פתוח
- דרך קיימת
- דרך מוצעת

הסימון בתשריט

- שטח צבוע כתום.
- שטח צבוע ירוק בהיר.
- שטח צבוע חום בהיר.
- שטח צבוע ורוד.

דרך לביטול

- גבול תכניות מאושרות
- גבול תכנית
- גבול גוש

קוקיו אלכסוני בצבע אדום.

- קו מקוטע בגיון כחול.
- קו רצוף כחול.
- קו דק בצבע התשריט עם משולשים לכרוגין.

גבול חלקה

- גבול מגרש מוצע
- מספר הדרך

קו דק בצבע ירוק.**קו דק בצבע התשריט**

- מספר הרשום ברבע העליון של העיגול המשורטט על תחום הדרך.

מרווח בניה קדמי

- מספר הרשום בצבע אדום ברבעים הצדדיים של עיגול המשורטט על תחום הדרך.

רוחב הדרך

- מספר הרשום ברבע התחתון של העיגול המשורטט על תחום הדרך.

מספר חלקה רשומה

- מספר דו-ספרתי, לדוגמא: 40. בצבע ירוק מוקף בעיגול.

מספר חלקה רשומה לבטול

- מספר דו-ספרתי בצבע ירוק מוקף בעגול מקווקו בצבע ירוק.

מספר מגרש מוצע

- מספר תלת-ספרתי, לדוגמא: 340.

גבול אזור לשימור נופי

- קו מקוטע בגיון ירוק.

פרק ה' : תנאים מיוחדים ואופן כיצוע התכנית**1. תכליות ושימושים :**

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכניות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת :

כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות כניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. כיחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תוכן תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
- ב. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לכיצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו'. הכל לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.¹
- ג. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים ליסוד ומילוי קרקע הדרושים לכיצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
- ד. יקבעו התנאים ויובטחון הסידורים להסדרת מקומות חניה.

פרק ו' : רשימת תכליות ושימושים

1. אזור מגורים א' :
אזור זה מיועד לבנית יחידות חד-משפחתיות. באזור זה תותר בנית מחסנים, חניות מקורות.
2. שטח ציבורי פתוח
תכליות ושימושים :
א. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
ג. מתקנים הנדסיים למינהם כאישור הועדה.
ד. מבני עזר הדרושים להחזקת השטחים והמתקנים הנלווים.
ה. שטח לשימור נופי שבו יותרו רק תכליות א' ו-ב'.
3. שטחים לדרכים :
דרכים ציבוריים כולל מדרכות, שדרות - לעגלות, אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים ומגרשי חניה.

טבלת זכויות והגבלות כניה לפי תקנות התכנון והכניה וחישוב שטחים ואחוזי כניה
בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992

ספ האזור (שטחים עיקריים)	גודל מגרש מינימאלי (במ"ר)	קווי כניין			אחוזי כניה/שטח כניה מקסימלי							צפיפות נסר מס' יח"ר למגרש	מס' יח"ר במגרש סה"כ
		צדדי (*)	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניה	מתחת למפלס כניה	סה"כ שטחים עיקריים ליחידה	שטחי שרות (**)	לכסוי קרקע	סה"כ	מס' קופות	כסטר'	
מגורים ****	500	0-3	4	4	300 מ"ר	--	250 מ"ר	50 מ"ר	180 מ"ר	300 מ"ר	2	8.5	1
ש.צ.פ. ***	כל כניה אסורה, פרט לפתקנים ומבנים כגון סככות צל, בית-שימוש ציבורי, מחסן לציוד גיזון וכיו"ב. גובה סככה לא יעלה על 3.0 מ' ושטח הכולל של סה"כ המבנים כחום הש.צ.פ. לא יעלה על 25 מ"ר - למעט סככות צל שלא כלולות בסנין השטחים.												
ורכים וחניות	כל כניה אסורה פרט לפתקנים ועבודות הספורטים במקום אחר בהוראות אלה.												
סבילים להולכי רגל	כל כניה אסורה פרט לפתקנים הספורטים במקום אחר בהוראות אלה.												

(*) ניתן יהיה להציע הצבת בנייני מגורים חד-משפחתיים במרווחים צדדים כדלקמן: קו
בנין אפס כצד אחד ולפחות 4.0 מ' בצד הנגדי. לכל המבנים הנמצאים על המגרשים ברצף
אחד יהיה קו האפס באותו הכוון. ניתן להרחיק את המבנה בשיעור של עד 1.0 מ' מקו
אפס במרווח הצדדי כדי לאפשר מעבר לקווי התשתית. במקרה זה יוקם בחזית הרחוב קיר
מסתור שיגיע עד גבול המגרש השכן. לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות ו/או פתחים
אחרים בחזיתות הפונות לקו האפס למעט פתחים לאורזר או תאורה וכלבד שפתחים אלו
לא יאפשרו מבט ישיר לכוון השכן. גובה הסף התחתון בפתחים כנ"ל לא יפחת מ-1.8
מטר מדוד מפני החדר.

(**) שטחי שירות: מרחב מוגן דירתי, מערכות טכניות ומתקני שירות, מחסן כלי גן,
מבנה עזר, חניה מקורה.

(***) מבני תחנות טרנספורמציה פנימיות - נפרדות או משולבות בבנין לא יחושבו
במניין אחוזי הכניה המותרים והקמתם תותר בכפוף לצורכי רשת החשמל ובאישור מהנדס
הועדה המקומית.
(****) כחלק מהפתרון האדריכלי יש להסתיר את דודי השמש ולדאוג למסתורי כביסה. כל
מסתורי הכביסה יהיו מאלמנטים בנויים.

פרק ז' - חניות

החניות יוסדרו בתוך גבולות המגשים בהתאם לתקן החניה שנקבע בחוק התכנון והבניה: התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

פרק ח' - הנחיות לתכנון הנוף, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

בתכנית רעיונית יקבע מיקומם ואופן ביצועם של עבודות הפיתוח לרכות קירות גבול או מחסומים, אכני שפה, מסלעות וכד' וכן החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם.

2. נטיעות וגינות

בתכנית נוף יקבעו האיזורים לנטיעת עצים, שיחים, גדר חיה וכד'. כמו כן יקבעו איזורים לשימור יער נטוע או חורש טבעי במקומות שיקבעו על ידי הועדה להגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

3. עיצוב נוף

- א. בעת ביצוע התכנית תעשינה כל הפעולות הדרושות לשמירה על הנוף.
- ב. בתחום המוגדר לשימור נופי בש-III נמצא עץ אלון בודד בולט בשטח. לעץ ערך נופי רב, ויש לראות בו נכס טבעי מוגן. אין לעשות בקרבתו כל עבודות בניה, חפירה, או כל עבודה אחרת היכולה לפגיע בו בכל דרך שהיא. תכנית הפיתוח לשטחים ציבוריים פתוחים תשלב את העץ במסגרת התכנון הכולל.
- ג. לאחר ביצוע התכנית רשאית הועדה המקומית להורות על פעולות שתעשינה לשיקום נוף שנפגע.
- ד. כל עודפי החפירה יפוננו למקום מאושר.

פרק ט' - תשתית, ניקוז, תיעול, אכפפת מים ופילוק אשפה

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או ביבים לשפכים, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה כלשהיא, חוץ מהעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. ניקוז

כתנאי למתן היתר הבניה, תוגש תכנית ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך.

3. כיוב

- א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הכיוב לפי דרישות הועדה.
- ב. נספח כיוב יהיה כחלק ממסמכי התכנית כוזנאי למתן הוקף.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה בטרם יבוצע החיבור לכיוב באשור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

4. מים

אספקת המים מרשת "מקורות" המספקת מים לישוב "עדי".

5. סילוק אשפה

לכל מבנה בשטח התכנית יוכן מתקן לריכוז ופינוי אשפה בהתאם להוראות הועדה ולמערכת פינוי אשפה המופעלת ע"י רשויות באזור.

6. תאום

בכל העניינים הנדוניים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י' : שונות

1. כתנאי למתן היתרי בניה תדרש חוות דעת של ועד הישוב. חוות דעת זאת תוגבל ללא יותר מפרק זמן של שבועיים מרגע הגשת הבקשה לועד הישוב. לאחר מכן יוגש היתר הבניה לוועדה המקומית.

2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים -	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'.

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קוי מתח עליון/מתח על כנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הכנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היוזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

2. פיקוח על בניה

הועדה המקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. מקלטים

מקלטים יבנו מעל, או מתחת לפני הקרקע לפני הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

4. הפקעות

השטחים לצרכי ציבור שנקבעו בתכנית זו יופקעו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

5. מועדי ביצוע

~~תחילת ביצוע התכנית תהיה לפי סעיף 6(א) חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת
שעה) התש"ן 1990.
- תוך שנתיים מיום אישור התכנית, סיום כל התשתיות, מערכות כבישים, כינו
במים.
- תוך שנתיים מיום אישור התכנית, סיום 25% מיסודות חפניה למגורים.~~

6. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדכוניו.

1/1
2/2
3/3

חתימות

בעל הקרקע

"עדי"
אגודה שיתופית להתישבות
קהילתית באזור עדי בל"מ

יורם התכנית

עוזי גורדון - אדריכל בע"מ
טל: 04-8360495
פקס: 04-8375187

עורך התכנית

958-עדי