

31/5/2004

2-4178

דף 1 מתוך 8 דפים

מחוז הצפון

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

תוכנית מס' ג/ 11495

מתחם חב' ג'ברין - מגרשים 253,254

המהווה שנוי לתוכנית גב"מ 271

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

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 11495
הועדה המחוזית לתכנון ומב"ה החליטה
ביום 21.2.04 לאשר את התוכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יזם הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

- ..1 כללי
 תוכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 11495 - מתחם חב' ג'ברין מגרשים 253,254 מהווה 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 | - | 253,254 |
3. גושים וחלקות
 גוש 17455 , חלק מחלקות : 4,5,6,7,11,12,14,15,16,17,18,36
4. תחום התוכנית שטחה ומס' יחד
 תחום התוכנית כמסומן בקו הכחול בתשריט שטח התוכנית 10,699 דונם.
 מספר יח"ד 48
5. מסמכי התוכנית
 הוראות התוכנית (להלן "התקנון") כולל 8 דפים - מסמך מחייב.
 תשריט בקנ"מ 1:1250 ו- 1:500 - מסמך מחייב, ונספח בינוי הצמוד אליו בקנ"מ 1:250 - מנחה.
6. יזום התוכנית
 חב' ג'ברין בע"מ, רח' 4060 מס' 24, ת.ד. 4061 נצרת. טל: 06-6575384
7. בעל הקרקע
 מנהל מקרקעי ישראל, קרית-הממשלה, ת.ד. 580, נצרת עילית, טל: 06-6558211
8. עורך התוכנית
 צ.ת.ג. י. קליין אדריכלים, מרכז האירוסים, עצמון 18, ת.ד. 13760 נצרת-עילית
 טל: 06-6453620
9. מטרות התוכנית
 א. תוספת זכויות בניה לבתים קיימים.
 ב. חילופי קרקע לצורך הצמדת חניה פרטית לכביש ומדרכה למגרש.
 ג. שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית.
 ד. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים.

10. אזורים ותכליות

א. מגורים ב' -מגרשים 254/1, 253/1 - נבנו 2 מבנים מזורגים למגורים בכל מגרש כשבכל מבנה 12 יח"ד, סה"כ 24 יח"ד בכל מגרש.
 בגבול המגרש כלפי כביש 50 יבוצעו חילופי קרקע על-מנת להצמיד חניה פרטית לכביש ואת המדרכה למגרש. אזורי החניה הפרטית יוגדרו כמגרשים: 253/2/3/4, 254/2/3/4.
 בגבול המגרש כלפי כביש 25 יבוצעו חניות בניצב, ובהתאם יבוצעו חילופי קרקע - אזורי החניה הפרטית יוגדרו כמגרשים 253/5/6/7/8, 254/5/6/7/8.

ב. דרכים: ישמשו למעבר כלי-רכב והולכי-רגל וכן לחניה מזדמנת.
 תותר העברת מערכות תשתית בשבילים.

ג. שבילים להולכי-רגל: ישמשו למעבר הולכי-רגל ע"י שבילים ומדרגות, ובנוסף יבוצעו בהם גינון, ריהוט גן ותאורה.
 תותר העברת מערכות תשתית בשבילים.

11. א. טבלת שטחים ושימושים:

בתכנית מצב מוצע		בתכנית מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
55.6%	5.953	55.6%	5.953	אזור מגורים ב'
9.2%	0.984			דרך מוצעת
31.4%	3.355	39.8%	4.259	דרך קיימת
3.8%	0.407	4.6%	0.487	דרך להולכי-רגל
100.0%	10.699	100.0%	10.699	סה"כ

ב. טבלת השוואת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים	
שטח בדונם	מגרש	שטח בדונם	מגרש
2.485	253/1	3.025	253
0.040	253/2		
0.070	253/3		
0.040	253/4		
0.090	253/5		
0.080	253/6		
0.090	253/7		
0.090	253/8		
2.508	254/1	2.928	254
0.040	254/2		
0.070	254/3		
0.040	254/4		
0.080	254/5		
0.080	254/6		
0.070	254/7		
0.080	254/8		
5.953		5.953	סה"כ

12. 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.

13. מקרא

- | | |
|--------------------------|--|
| גבול התכנית | - קו כחול עבה |
| גבול תכנית מאושרת ומספרה | - קו כחול מרוסק ומעליו מספר התכנית |
| אזור מגורים ב' | - צבוע תכלת |
| דרך מוצעת | - צבוע אדום |
| דרך קיימת | - צבוע חום-בהיר |
| דרך להולכי-רגל | - צבוע ירוק עם 2 קווים אדומים מקבילים |
| דרך לביטול | - קווקו אלכסוני אדום מרוסק ע"ג צבע הרקע. |



- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| מספר הדרך | - קו סגול ועליו משולשים סגולים |
| מרווח בניה צדדי מינימלי | - קו ירוק |
| רוחב הדרך | - קו ירוק מרוסק |
| גבול גוש | - קו שחור |
| גבול חלקה | - ספרה סגולה גדולה |
| גבול חלקה לביטול | - ספרה ירוקה קטנה |
| גבול מגרש מוצע | - ספרה מוקפת מלבן |
| מס' גוש | - ספרה מוקפת מלבן ועליה קו אלכסוני |
| מס' חלקה קיימת | |
| מס' מגרש מוצע | |
| מס' מגרש לביטול | |

מקרא לתכנית הבינוי:

- | | |
|----------------|---------------|
| גבול תכנית | - קו כחול |
| גבול מגרש קיים | - קו חום בהיר |
| גבול מגרש מוצע | - קו תכלת |

14. היטל השבחה:

בשטח התכנית יגבה 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 וירשמו על-שם הרשות המקומית.

16. חלוקה ורישום:

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.

17. עיצוב אדריכלי:

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

18. כיבוי אש:
לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי בדשת 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 הועדה 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 ביוב -
כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלווחין 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 לטלויזיה 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

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

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

21. חנייה

החנייה תהיה בתחומי המגרשים, עפ"י תקני החנייה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983 ועדכוניהם. פתרונות החנייה יתואמו עם מח' מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חנייה 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.

צפיפות	גובה בניה מקס'	זכויות בניה במ"ד או באחוזים לכל מגרש						קוי בנין			מס' יח"ד במגרש	גודל מגרש מינימלי בדונם	מגרש	שם האזור	
		מפתח	מעל	היטל בנין לכסוי קרקע	סה"כ	שטחי שרות	שמוש עקרי	צד	אח	קד					
10 יח"ד לדונם	4 קומות 14.5 מ'	1100 מ"ר	1600 מ"ר	50% משטח המגרש	2700 מ"ר	600 מ"ר	2100 מ"ר	2 (3)	1	2.5 (3)	24 יח"ד	2.4	253/4 254/4	<u>מגורים ב'</u>	

(1) בסמכות ועדה-מקומית לאשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה, בתנאי עמידה בסך כל זכויות הבניה.

(2) ק.ב. קדמי לדרך מס' 50 - A
ק.ב. אחורי לדרך מס' 25 - A

(3) תותר הקמת תחנת שניים בק.ב. קדמי וצידי - "0" (אפט)

דף מס' 8 מתוך 8 דפים

צוות תכנון הגליל
י. קליין אדריכלים
מרכז המידע
ת.ד. 690 נצרת עילית
טל: 06-6453620 פקס: 06-6453619

23. חתימות:

עורך התוכנית: - צ.ת.ג. - י.קליין אדריכלים

יזם התוכנית: - חב' א. ג'ברין בע"מ

~~א. ג'ברין בע"מ~~

בעל הקרקע: - מנהל מקרקעי ישראל

עדכונים:

- 1 - מהדורה 1 - יולי 99
- 2 - מהדורה 2 - אוגוסט 99
- *מהדורה 3 - מרץ 2000 - הערות ועדה-מחוזית - להפקדה
- 4 - מהדורה 4 - מרץ 2001 - הערות ו.מחוזית - למתן תוקף.