

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תכנית מפורטת ג/10341 - שכונת מגורים

המהווה שינוי לתכנית מתאר יפיע מס' ג/1313, ג/8471, ג/9607, ג/1206, ג/6422

סה"כ יחידות דיור מקסימלי בתכנית : 310 יח"ד

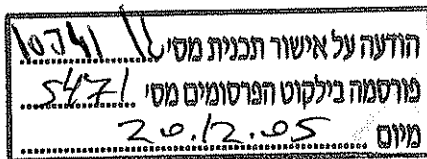
1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' ג/10341 שכונת מגורים" המהווה שינוי לתכנית מתאר יפיע מס' ג/1313, ג/8471, ג/9607, ג/1206, ג/6422, והיא תחול על השטח המתחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

תאריך : 18/05/1999

עדכון : 21/01/2003, 10/10/2002, 06/09/2002, 16/02/2001, 17/03/2000, 07/01/05, 06/09/04, 24/03/04, 25/08/03, 04/07/2003, 18/02/2003

2. מקום התכנית :



תחום שיפוט : מ.מ. יפיע

מחוז : הצפון

נפה : יזרעאל

המקום : יפיע

גוש : 16876 - חלקה 12 בשלמותה.

3. יזמים, בעלי הקרקע, עורכי התכנית, יועצים ומסמכים :

3.1 יזמי התכנית :

אניס סרוגיי ושותפיו.

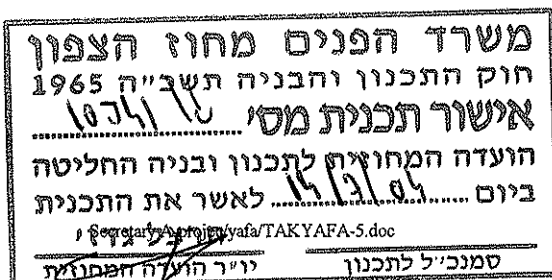
רח' תופיק זיאד 17

ת.ד. 2486

נצרת - 16124

טל' : 04/6563838

פקס : 04/6552157



3.2 בעלי הקרקע :

אניס סרוגי ושותפיו.
 רח' תופיק זיאד 17
 ת.ד. 2486
 נצרת - 16124 (ראה מסמך 5, רשימת בעלי הקרקע וחתימותיהם).
 טל : 04/6563838 פקס : 04/6552157

3.3 עורכי התכנית :

אנג' אניס ס.סרוגי רשיון מס' 3568
 אדריכל סמיר יוסף סרוגי רשיון מס' 88385
 רח' תופיק זיאד 17
 ת.ד. 2486 / נצרת - 16124
 טל : 04/6563838 - פקס : 04/6552157

3.4 יועץ תחבורה, כבישים וניקוז :

חדד ח. מהנדסים בע"מ
 שכונת הוורדים 284/1
 ת.ד. 293
 נצרת - 16102 טל. 04/6555769 פקס. 04/6552570

3.5 מסמכי התכנית :

1. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב .
2. תשריט צבוע ב קני"מ 1:1000 (מצב קיים ומוצע) - מסמך מחייב .
3. נספח בינוי מורכב מתוכנית בינוי בקני"מ 1:500 (מנחה - למעט מפלסי קומות כניסה אשר היינה מחייבת בהם) . + תוכנית חתכים (מנחה) . סה"כ 2 גליונות
4. נספח תחבורה לצומת עם דרך 75 - נספח מחייב . סה"כ גליון אחד.

4. שטח התכנית :

56.692 דונם .

5. מטרת התכנית :

הקמת שכונת מגורים בת 310 יח"ד ע"י :

1. תכנון שטחים הקבועים לתכנון בעתיד לפי תכנית מתאר יפיע ע"י קביעת ייעודים והתווית דרכים .
2. שינוי ייעוד מחקלאי למגורים, מסחרי, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, ודרכים
3. קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התוכנית .

6. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר יפיע מס' ג/1313, ג/8471, ג/9607, ג/1206, ג/6422.
 במקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכנית אחרת, תוכנית זו תהיה עדיפה .

7. הסימנים בתשריט :

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
2) גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3) אזור מגורים א	כתום
4) אזור מגורים ב'	תכלת
5) שטח לשירות דרך ותחנת דלק	אפור מותחם בסגול
6) שטח מגורים ומסחרי מעורב	כתום מקווקו אפור
7) שטח ציבורי פתוח	ירוק
8) שטח לבנייני ציבור	חום מותחם בחום כהה
9) אזור חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק
10) אזור לתכנון מפורט בעתיד	פסים אלכסוניים בכתום
11) דרך קיימת או מאושרת	חום
12) דרך מוצעת או הרחבת דרך	אדום
13) דרך גישה	ירוק עם קווקו באדום
14) דרך להלכי רגל	ירוק עם קווקו בירוק כהה
15) דרך לביטול	קוים אלכסוניים באדום
16) גבול גוש	קו שחור משונן
17) גבול חלקה	קו ירוק
18) גבול מגרש	קו שחור
19) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול על הדרך
20) קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדים של העיגול על הדרך
21) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול על הדרך
22) מספר חלקה	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול בקו ירוק
23) מספר גוש	מספר בצבע כחול בתוך עיגול בקו כחול
24) מספר מגרש	מספר בצבע שחור בתוך עיגול אובלי בקו שחור
25) תחום איסור בניה למגורים	מעגל בקו אדום מרוסק ברדיוס של 40 מ'
26) תחום איסור בניה למבנה ציבור	מעגל בקו אדום מרוסק ברדיוס של 80 מ'
27) שטח מסחרי	אפור מותחם באפור כהה

8. חלוקה ורישום :

התכנית כוללת חלוקה מנחה למגרשים .
 יותרו שינויים קלים בחלוקת המגרשים באישור הועדה המקומית .
 תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר כחוק.
 תוך שמונה (8) חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

9. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה לפי החוק והתקנות שעל פיו .

10. הגדרות

המונחים והגדרתם בתכנית זו יהיו בהתאם לקבוע בחוק תכנון ובניה .

11. רשימת תכליות :**11.1. מגורים א' :**

11.1.1. בתי מגורים .

11.1.2. גני ילדים, פעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:

א) לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים .

ב) הקמתן של התכליות הנ"ל שאינם מגורים תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מקסימלי של 4 מ', למעט משרדים וקליניקות, שהקמתם תותר גם בקומה א' .

ג) אינם מחוויים מטрд סביבתי או תחבורתי .

11.2. מגורים ב' :

בתי מגורים ומבני שירות למגורים, קומת עמודים מפולשת וואו קומת מרתף תשמש לחניה, מחסנים לדירות, ושטח משחקים לילדים המתגוררים בבניין.

11.3. "מגורים + מסחרי" - מעורב

השטח מיועד להקמת בניני מסחר ומגורים :

א) חנויות למיניהם, בתי קפה מסעדות ומשרדים, מועדונים פרטיים וחברתיים בקומת חכניסה .

ב) משרדים גם בקומות העליונות .

ג) בתי קפה ומסעדות .

מותר להקים עד 33% מחמבנה מסחרי .

דירות המגורים יתוכננו ויותרו בקומות העליונות בלבד ובתנאי שיחברו במדרגות נפרדות . לא תותר בניית חלק מסחרי בלי יחידות המגורים .

11.4. בנייני ציבור

מיועד להקמת בנייני ציבור ע"י יוזמת המועצה המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון : מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבוריים. אין להקים בניין לפולחן דתי.

11.5. שטח ציבורי פתוח

בשצ"פ לאורך דרך 75 יותר רק גינון, ובשאר השצ"פים מותר להקים את הבא :
 (א) ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
 (ב) מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
 (ג) מגרשי משחקים.
 (ד) מקלטים ציבוריים.
 (ו) טרנספורמטורים לרשת החשמל ותשתית תת קרקעית, (ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון ותקשורת).

11.6. דרכים / דרך גישה

שטח הדרכים ירשם ע"ש המועצה המקומית תוך תקופה אשר לא תעלה על 3 שנים לאחר אישור התכנית.
 לא יבנה בנין בחלקה כל-שהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים.
 דרך גישה תשמש למעבר כלי רכב והלכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
 קו בנייה מדרך גישה, לפי המסומן ברוזטה על הדרכים בתשריט.

11.7. דרך להלכי רגל

מיועדת להלכי רגל.
 אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

11.8. שירותי דרך

לפי תכנית ג1206.

11.9. שטח מסחרי

השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ובידור כגון :
 (א) חנויות.
 (ב) משרדים, בנקים, מנהל, שירותים אישיים, תחזוקה, שירותי אוכל, בידור וכד' המתאימים להשתלב באזור העירוני, כפוף לתנאי משרד איכות הסביבה ותנאי משרד התחבורה ומשרד הבריאות.
 (ג) בתי קפה ומסעדות.
 (ד) חנויות תת קרקעיים, ובקומות מעל הקרקע, הכל כפי שיקבע בתוכנית הבינוי.
 (ה) תותר קומת עמודים מפולשת.
 (ו) בקומת המסחרית שגובהה 6 מטר מותר להקים אינטרסול בכפוף לתקנות החוק.

12. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב פרק ח' סעיפים 188, 189 ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.

13. חניה :

לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 בתחומי המגרש. כל החניה הדרושה תהיה בתחום המגרשים. במגרשים שמוותר בהן חניה תת קרקעית וכאשר החניון נמוך ממפלס הכביש התוחם ואינו בולט מעל לכביש, תותר בניית החניון התת קרקעי עד גבול המגרש.

14. חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטרים
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מטרים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מטרים
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מטרים

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

14.2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- :

3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

14.3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

15. השימוש בקרקע ובבניין

לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באזור מסוים המסומן אלא לתכלית שנקבעה לה בהתאם לתוכנית זו.

16. מים :

אספקת המים תהיה מרשת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

17. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך . למועצה המקומית יפיע תהיה הזכות להעביר קווי ביוב עירוניים בתוך המגרשים הפרטיים בתנאי שקווים אלו יעברו צמוד לגבול המגרשים בלבד ובמרחק שלא יעלה על 1.0 מטר מהגבול, ולא יפריעו לבניה במגרשים. כמו כן, מתן היתרי בניה בשכונה יהיה רק אחרי שתוגש תכנית האב לביוב ל מ.מ. יפיע ותאושרנה תכניות ביוב מפורטות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה , עפ"י האמור בסעיף 15.3 ב תמ"א 34 .

18. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. . לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות מבקש ההיתר לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

19. ניקוז :

תנאי להוצאת היתר בניה היינו הכנת תכנית ניקוז של כל השטח לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית .

20. איכות הסביבה :

רישוי עסק מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף להוראות חוק רישוי עסקים.

21. מקלוט :

לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית , אלא אם כלול בתוכנית ההגשה מרחב מוגן מאושר ע"י הג"א .

22. עיצוב אדריכלי :

22.1. **צורת הגג** : הגגות יהיו שטוחים או משופעים . במידה ויבוצע גג משופע , כוון שיפוע הגג יהיה ניצב או מקביל לכוון כביש הגישה . חומר הגג המשופע - רעפי חרס או בטון .

תורשה הקמת קומת עמודים עבור חניה לרכב לפי המותר בטבלת הזכויות . לא תורשה השארת מסדים פתוחים .

22.2. **חומר קירות חוץ** : חומר הבניין העיקרי וצורת הגימור יהיו אבן מקומית מסותתת , טיח או צבע מותז בהיר .

22.3. **דודי שמש** : בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג . בגגות שטוחים ישולבו במסתור .

22.4. **גדרות** : חומר , גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לתכנית פיתוח המגרש , מאבן מקומית ומעקות, ובתאום עם מהנדס המועצה .

22.5. **תליית כביסה** : פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש - באופן שאינו נראה מהכביש . לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסת וחלונות של הבניינים אלא במקומות שייקבעו בתכנית ההגשה ותאושר ע"י הוועדה המקומית .

22.6. מכלי גז ודלק : מכלי גז ודלק יותקנו בבניינים / מגרשים כך שישולבו בעיצוב הבניין והגינה ויוסתרו מהכביש , ויותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות .

22.7. לא תותר התקנת אנטנת טלוויזיה או מכל סוג אחר לכל דירה ודירה , אלא אנטנה מרכזית לבנין/מגרש .
כמו כן , חל איסור מוחלט לגבי התקנת אנטנות ו/או מתקני שידור וקבלה לחברות התקשורת הסלולרית .

22.8. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חמום על קירות חיצוניים .

22.9. לא תותר התקנת מזגנים על קירות חיצוניים בצורה גלויה , ויש לדאוג שהמזגנים יוסתרו בעיצוב הבית ו/או הגינה .

22.10. אדריכלות נוף : כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 , ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים על פי תכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, גדרות, סימון עצים, שבילים רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכל גז, חניה וכו'.

תנאי לקבלת היתר היינו צרוף נספח חזיתות לתכנית ההגשה כאשר 50% לפחות מחזית הבניין יצופה אבן טבעית .
נספח החזיתות יאושר ע"י אדריכל המועצה המקומית .

23. הוראות בדבר גביית הוצאות :

הוצאות תכנית זו לרבות הוצאות עריכתה וביצועה תחולנה על בעלי החלקות הנכללות בתכנית בהתאם ליחס שטחי הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין עובר לפרסום התכנית למתן תוקף .

24. טבלת הזכויות, השימושים ואחוזי הבניה המותרים :

(ראה טבלה בעמוד 9 להלן) .

25. טבלת השטחים – מצב קיים ומוצע :

(ראה טבלה בעמוד 10 להלן) .

26. חתימות יוזמי ועורכי התוכנית :

(ראה עמוד אחרון בתקנון - עמוד מספר 11) .

27. תנאים למתן היתר בנייה :

תנאי למתן היתר בניה ביצוע תשתיות (ביוב, מים וחשמל) ודרכים כולל מתן פתרון לניקוז באישור רשות הניקוז קישון ומשרד הבריאות.

שם האזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנייה (מטר)			אחוז בנייה מקסימלי (% משטח מגרש)				גובה בניין מקסימלי		מס' מ'ג'מ'מ' למגרש	
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה %	מתחת מפלס הכניסה %	שימוש שטח עיקרי %	שימוש שטח שירות %	לכיסוי קרקע %	סה"כ		במטרים *
מגורים א מגרשים 3,4,5,6	400 מ"ר	3	3	3	120%	60%	96%	24% + חניה 40% + 20%	40%	180%	3 קומות מעל מפלס הכניסה לפי תכנית הבנין, 3 קומות מתחת למפלס הכניסה כולל קומת עמודים מפולשת. סה"כ 3 קומות מעל מפלס הכניסה או סה"כ כולל 6 קומות	10.5 מ' מעל מפלס הכניסה המסומן בתכנית בנין + 3 מ' ליציאת גג ומעלית סה"כ 13.5 מ' מעל מפלס הכניסה
מגורים א מגרשים 8,9,10,11,12, 28, 29	400 מ"ר	3	3	3	120%	40%	96%	24% + חניה 40%	40%	160%	3 קומות מעל מפלס הכניסה לפי תכנית הבנין + 2 קומות מתחת למפלס הכניסה כולל קומת עמודים מפולשת. סה"כ כולל 5 קומות	10.5 מ' מעל מפלס הכניסה לפי תכנית בנין + 3 מ' ליציאת גג ומעלית או סה"כ 13.50 מ'
מגורים ב (1) מגרשים 1, 2, 13, 16, 20, 21, 30, 31	500 מ"ר	3	3	3	252%	62%	180%	30% + 42% ק. ע. + 42%	42%	314%	5 קומות + ק. עמודים מעל מפלס הכניסה לפי תכנית הבנין + ק. חניה ומחסנים מתחת מפלס הכניסה. סה"כ 7 קומות	20.5 מ' מעל מפלס הכניסה המסומן בתכנית הבנין + 3 מטר ליציאת גג ומעלית או סה"כ 23.5 מ'
מגורים ב (2) מגרשים 25, 27	500 מ"ר	3	3	3	210%	62%	142%	26% + 42% ק. ע. + חניה 42%	42%	272%	4 קומות + ק. עמודים מעל מפלס הכניסה לפי תכנית הבנין + ק. חניה + ק. מחסנים לדירות מתחת מפלס הכניסה. סה"כ 7 קומות	17 מ' מעל מפלס הכניסה המסומן בתכנית הבנין + 3 מטר ליציאת גג ומעלית או סה"כ 20 מ'
מגורים ב (3) מגרשים 17, 23,24,27	500 מ"ר	3	3	3	210%	42%	142%	26% + 42% ק. ע. + חניה 42%	42%	252%	4 קומות + ק. עמודים מעל מפלס הכניסה לפי תכנית הבנין + 1 קומת חניה מתחת מפלס הכניסה. סה"כ 6 קומות	17 מ' מעל מפלס הכניסה המסומן בתכנית הבנין + 3 מטר ליציאת גג ומעלית או סה"כ 20 מ'
מגורים ב (4) מגרשים 14,15	400 מ"ר	3	3	3	210%	42%	142%	26% + 42% ק. ע. + חניה 42%	42%	252%	4 קומות + ק. עמודים מעל מפלס הכניסה לפי תכנית הבנין + 1 קומת חניה מתחת מפלס הכניסה. סה"כ 6 קומות	17 מ' מעל מפלס הכניסה המסומן בתכנית הבנין + 3 מטר ליציאת גג ומעלית או סה"כ 20 מ'
שטח לבניין ציבורי מגרש 19	500 מ"ר	5	5	5	150%	150%	170%	30% + 100% לחניה תת-קרקעית	55%	300%	3 קומות מעל מפלס הכניסה + קומת מתחת מפלס הכניסה + קומת חניה תת-קרקעית סה"כ 5 קומות	10.5 מ' מעל מפלס הכניסה המסומן בתכנית הבנין + 3 מטר ליציאת גג ומעלית או סה"כ 13.5 מ'
שטח מעורב מגורים-מסחרי מגרשים 32	400 מ"ר	3	3	3	200%	50%	128%	24% + ק. ע. 24% + 24% חניה מגורים + 50% חניה מסחרי	50%	250%	5 קומות מעל מפלס הכניסה המסומן בתכנית הבנין, כולל קומת מסחרית בגובה 6 מטר + 1 קומת חניה תת-קרקעית + עלית גג ומעלית. סה"כ 6 קומות	20 מ' + 3.5 מ' יציאת גג ומעלית. סה"כ 23.5 מ' ממפלס הכניסה לפי תכנית הבנין.
שטח מעורב מגורים-מסחרי מגרשים 36,37	400 מ"ר	3	3	3	176%	50%	128%	24% + ק. ע. 24% + 50% חניה מסחרי ומגורים	50%	226%	5 קומות מעל מפלס הכניסה המסומן בתכנית הבנין, כולל קומת מסחרית בגובה 6 מטר + קומת חניה תת-קרקעית + עלית גג ומעלית. סה"כ 6 קומות	20 מ' + 3.5 מ' עלית גג ומעלית. סה"כ 23.5 מ' ממפלס הכניסה לפי תכנית הבנין.
לפי תכנית 1206/ג												
שטח תחנת דלק קיימת ושרותי דרך	300 מ"ר	3	3	3	לפי תשריט או 4 מ	20 מ"ר	20 מ"ר	20 מ"ר	20 מ"ר	20 מ"ר	3 מעל מפלס הכניסה	קומת אחת מעל מפלס הכניסה המסומן בתכנית הבנין
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) מגרש 7, 18	400 מ"ר	3	3	3	לפי תשריט או 4 מ	20 מ"ר	20 מ"ר	20 מ"ר	20 מ"ר	20 מ"ר	3 מעל מפלס הכניסה	קומת אחת מעל מפלס הכניסה המסומן בתכנית הבנין
שטח מסחרי מגרשים 33,34	400 מ"ר	3	3	3	לפי תשריט או 4 מ	20 מ"ר	20 מ"ר	20 מ"ר	20 מ"ר	20 מ"ר	3 מעל מפלס הכניסה	קומת אחת מעל מפלס הכניסה המסומן בתכנית הבנין, כולל קומת מסחרית בגובה 6 מטר + 2 קומות חניה תת-קרקעית + עלית גג ומעלית. סה"כ 6 קומות

* הגבהים נמדדים ממפלס הכניסה המסומן בתכנית הבנין.

ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה למתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי סה"כ אחוזי בנייה נשמר. במגרשים שמותר בהם חניה תת-קרקעית תותר בניית התבנית תחת-קרקעית עד גבול המגרש (קו בנין אפס). במגרשים הגובלים בכבישים בשני צדדים, אין קו בנין אחורי, ויש רק קו בנין קדמי וצד.

2.5. טבלת השטחים - מצב קיים ומוצע

טבלת שימושי קרקע - מצב מוצע

מס' יחיד	אחוז	שטח בדונם	מסמגרט	עוד	
9		1.300	3	אזור מגורים א'	
5		0.700	4		
7		1.000	5		
3		0.500	6		
3		0.400	8		
3		0.400	9		
3		0.400	10		
3		0.400	11		
3		0.400	12		
6		0.830	28		
7		1.000	29		
52	12.93%	7.330			
22		1.880	1		סה"כ אזור מגורים א' אזור מגורים ב'
40		3.400	2		
30		2.560	13		
4		0.425	14		
4		0.425	15		
18		1.544	16		
22		1.909	17		
20		1.621	20		
8		0.690	21		
6		0.500	23		
7		0.622	24		
6		0.500	25		
6		0.513	26		
6		0.513	27		
12		0.970	30		
22		1.870	31		
233	35.17%	19.942			
12		1.760	32	אזור מגורים ומסחר	
6		0.813	36		
7		0.979	37		
25	6.27%	3.552		סה"כ אזור מגורים ומסחר	
		0.829	33		
		0.971	34	אזור מסחרי	
	3.17%	1.800		סה"כ אזור מסחרי	
		2.693	35		
		2.693		אזור לשירותי דרך ותחנת דלק	
	4.75%	2.693			
		4.249	19	סה"כ אזור לשירותי דרך ותחנת דלק	
		4.249			
	7.50%	4.249		שטח לבניני ציבור	
		0.311	7		
		1.120	18	שטח ציבורי פתוח	
		0.129	22		
		0.770	38		
		0.288	40		
		0.788	41		
		0.033	42		
		0.083	43		
	6.21%	3.522			סה"כ שטח ציבורי פתוח
		3.282	100		
		3.282			דרך קיימת / מאושרת
	5.79%	3.282			
		2.224	101	סה"כ דרך קיימת / מאושרת	
		0.575	102		
		1.710	104		
		3.756	105		
		0.046	118		
	14.66%	8.311		סה"כ דרך מוצעת או הרחבת דרך	
		0.195	108		
		0.195		סה"כ דרך לזאלי רגל	
	0.34%	0.195			
		0.145	109	דרך גישה	
		0.232	110		
		0.242	111		
		0.107	112		
		0.202	113		
		0.316	114		
		0.572	115		
	3.21%	1.816		סה"כ דרך גישה	
310	100.00%	56.692		סה"כ שטח	

טבלת שימושי קרקע - מצב קיים

יעוד	מסמגרט	שטח בדונם	אחוז
אזור חקלאי	1	22.587	
סה"כ אזור חקלאי		22.587	39.84%
אזור מגורים א'	8	0.088	
	9	0.205	
	10	0.010	
סה"כ אזור מגורים א'		0.303	0.53%
אזור לשירותי דרך ותחנת דלק	7	4.741	
סה"כ אזור לשירותי דרך ותחנת דלק		4.741	8.37%
שטח לבניני ציבור	4	3.079	
סה"כ שטח לבניני ציבור		3.079	5.43%
שטח ציבורי פתוח	5	2.303	
	6	2.281	
סה"כ שטח ציבורי פתוח		4.584	8.09%
דרך להולכי רגל	11	0.007	
סה"כ דרך להולכי רגל		0.007	0.01%
אזור לתכנון מפורט בעתיד	2	5.139	
	3	11.800	
סה"כ אזור לתכנון מפורט בעתיד		16.939	29.88%
דרך קיימת / מאושרת	12	4.378	
	13	0.037	
	14	0.037	
סה"כ דרך קיימת / מאושרת		4.452	7.85%
סה"כ שטח		56.692	100.00%

26. חתימת יוזמי ועורכי התכנית :**א. חתימת היוזמים :**

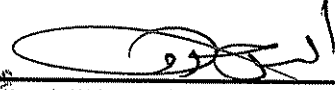
15.09.2005
תאריך



ראה רשימה מצ"ב

ב. חתימת עורכי התכנית :

15.09.2005
תאריך



אניס סרוג'י - מהנדס - נצרת
מהנדס בנין
אניס ס. סרוג'י
04/6563838 - 04/6571538

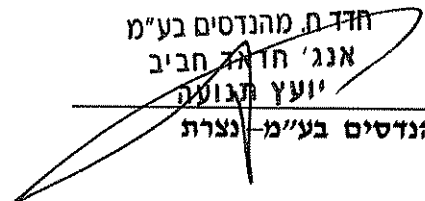
15.09.2005
תאריך



סמיר יוסף סרוג'י - אדריכל - נצרת

ג. חתימת יועץ כבישים :

15.09.2005
תאריך



חדד ח. מהנדסים בע"מ
אנג' חדד חביב
יועץ תכנון
חדד ח. מהנדסים בע"מ - נצרת

ד. חתימות בעלי הקרקע :

15.09.2005
תאריך



ראה רשימה מצ"ב