

13285/2
 הודעה על אישור תכנית מס' 532
 מרשמה בילקוט הפרסומים מס' 7.9.07
 מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 13285/2
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה הליטה
 ביום 18/5/04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

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

תכנית מפורטת מס' ג/ 13285
 רובע 2000 – עדכון

המהווה שינוי לתוכנית ג/ במ/ 271 שבתוקף
 ולתוכנית ג/ 13056 שבתוקף

מגיש ריחם : משרד הבינוי והשכון מחוז הגליל

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : טל-אל אדריכלים

=אפריל 2004=

=====
 עדכונים

פרק מס' 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

- א. תכנית מפורטת זו תקרא **ג/ 13285 - מגדל-העמק – רובע 2000 עדכון**, המהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 271 שבתוקף ולתוכנית ג/ 13056 בתוקף.
 ב. מטרת התכנית: תכנון מחדש של שכונת-מגורים ומבני-ציבור במגדל-העמק.

1.2 מקום התכנית:

נ.צ. מרכזי – מזרח: 222500 צפון: 732800

גוש	חלקות	חלקי חלקות
17726		7
17819	8,9,10,11,12,14,15,18,19,20 21,22,23,24,27,28,29,32,33 34,36,37,43,44,52,53,54,55	35,38,39,40,41,42
17818	10,11,12,13,91	76,81,82,83
17456		112

1.3 שטח התכנית:

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט - ושטחה 194.10 דונם.

1.4 בעלי עניין:

1.4.1 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת-עילית, 17105 טל: 04-6558211, פקס: 04-6453273

1.4.2 יחם ומגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל, "לב-העסקים" רח' המלאכה 3, נצרת-עילית, 17673.
 טל: 04.6088222, פקס: 04.6088233

1.4.3 עורך התכנית:

טל-אל אדריכלים, מצפה טל-אל, ד.נ. אשרת, 25167.
 טל': 04.9968818, פקס: 04.9996244

1.4.4 יועצים:

ד.א.ל. – י.רשטיק תכנון תנועה. רח' היוזמה 2 טירת-הכרמל, 30200
 טל: 04.8577355, פקס: 04.8577365
 מילר בלוס - תכנון נוף, רח' התשבי 14, חיפה, 34527. טל': 04.8339070, פקס: 04.8339980

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – התוכנית תואמת לתמ"א – יעוד הקרקע – עירוני.
 תמ"מ 2 - התוכנית תואמת לתמ"מ 2 – יעוד הקרקע – שטח ישוב עירוני.

תכנית זו מפרטת את האזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 271 שבתוקף ולתוכנית ג/ 13056 שבתוקף. אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.6 מסמכי התכנית:

התכנית מורכבת מהוראות התכנית ("התקנון") בן 16 עמודים – מסמך מחייב.
 תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 נספח בינוי וחתיכים בקנ"מ 1:1250 - מסמך מנחה (2 גליונות).
 נספח תנועה – מסמך מחייב.
 נספח נופי - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

הכנה - ינואר 2002

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש הציון


1. אזור מגורים א' (4-0 יח"ד לדונם)
2. אזור מגורים ב' (8-4 יח"ד לדונם)
3. אזור מגורים ג' (12-8 יח"ד לדונם)
4. דיור מוגן
5. שטח למבני ציבור
6. שטח מסחרי
7. אזור למבני צבור+שצ"פ
8. שצ"פ מיועד לשימור
9. שטח ציבורי פתוח
10. דרך קיימת
11. דרך מוצעת/חניה
12. דרך משולבת
13. דרך להולכי-רגל

ציונים בתשריט

- צבוע כתום בהיר
- צבוע צהוב כהה
- צבוע כתום כהה
- רשת קווים שחורים דקים ע"ג רקע חום-בהיר
- חום-בהיר תחום בחום-כהה
- צבוע אפור
- אלכסונים בצבעי ירוק-חום
- ירוק-בהיר מותחם בירוק-כהה
- צבוע ירוק-בהיר
- צבוע חום-בהיר
- צבוע אדום
- אלכסונים בצבעי ירוק-אדום
- שני קווים אדומים מקבילים ע"ג רקע ירוק

בתוכנית מצב קיים בלבד:

14. אזור מגורים ג', בניה מיוחדת
15. אזור למבנה משולב: מסחרי-מגורים
16. משולב ציבורי – דיור מוגן
17. שטח חקלאי
18. גבול התוכנית
19. גבול תוכנית מאושרת ומספרה
20. גבול תחום שיפוט
21. תחום איסור בניה בטחוני
22. דרך לביטול
23. זכות מעבר
24. מספר הדרך
25. מרווח בניה צדדי מינימלי
26. רוחב הדרך
27. גבול גוש
28. גבול חלקה קיימת
29. גבול חלקה לביטול
30. מספר גוש
31. מספר חלקה קיימת
32. גבול מגרש מוצע
33. מספר מגרש מוצע

- צבוע צהוב מותחם בחום-כהה
- אלכסונים בצבעי צהוב-אפור
- אלכסונים בצבעי כתום וחום-כהה
- אלכסונים בצבעי ירוק-לבן
- קו כחול עבה
- קו כחול מרוסק ומעליו מספר התוכנית
- קו-נקודה-קו בצבע כחול
- קו-נקודה-קו בצבע אדום
- אלכסונים אדומים ע"ג צבע רקע
- אלכסונים שחורים מקוטעים ע"ג צבע הרקע
- 
- משולשים אדומים משני צידי קו אדום
- קו ירוק דק
- קו ירוק דק מרוסק
- ספרות אדומות גדולות
- ספרות בצבע ירוק
- קו שחור דק
- ספרות שחורות בתוך אליפסה

מחוץ לגבול התוכנית

- צבוע כחול בהיר

34. אזור מגורים ב'

מצב מוצע			יעוד השטח
שטח באחוזים	שטח בדונם	מס' מגרשים	
1.1%	2.17	5-8	אזור מגורים א' (0-4 יח"ד לדונם)
		151-170,261-265	אזור מגורים ב' (4-8 יח"ד לדונם)
21.1%	40.94	450,451,460,461	
11.0%	21.33	452,453,462	אזור מגורים ג' (8-12 יח"ד לדונם)
1.5%	2.93	540	דיור מוגן
20.8%	40.42	501-505	שטח למבני ציבור
2.3%	4.41	506	שטח מסחרי
2.7%	5.28	551	אזור למבני ציבור+שצ"פ
13.8%	26.83	701, (א), 702	שצ"פ מיועד לשימור
3.1%	6.03	708-712,714	שטח ציבורי פתוח
13.3%	25.80		דרך קיימת
3.7%	7.24		דרך מוצעת/חניה
2.7%	5.22		דרך משולבת
2.9%	5.50		דרך להולכי-רגל
100.0%	194.10		סה"כ

מצב קיים			יעוד השטח
שטח באחוזים	שטח בדונם	מס' מגרשים	
1.1%	2.17	5-8	אזור מגורים א' (בנה ביתך)
20.6%	39.96	450-454	אזור מגורים ג,בניה מיוחדת
9.2%	17.78	460-461	אזור למבנה משולב: מסחרי-מגורים
20.8%	40.44	501-507	שטח למבני ציבור
3.6%	6.9	540	משולב: ציבורי-דיור מוגן
3.7%	7.22	550,551	אזור למבנה ציבור+שצ"פ
16.3%	31.65	701, (א), 702	שצ"פ מיועד לשימור
2.9%	5.67	708-712	שטח ציבורי פתוח
3.2%	6.17		שטח חקלאי
13.8%	26.84		דרך קיימת
1.5%	2.81		דרך משולבת
3.3%	6.49		דרך להולכי-רגל
100.0%	194.10		סה"כ

פרק מס' 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

תכנון מחדש של שכונת-מגורים ומבני-ציבור במגדל-העמק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. 1. שינוי יעוד ממגרש משולב מסחור-מגורים ושצ"פ, למגרש למסחר ומגרשים למגורים ב',ג', ודיור-מוגן.
2. שינוי יעוד ממגרש משולב ציבורי-דיור-מוגן למגורים ב' ומגרשי ציבור.
3. שינוי יעוד ממגרשי-ציבור ומגרש מיוחד למגורים, למגרשי מגורים ב'.
4. התויית דרך חדשה במקום שצ"פ ומגרש-ציבורי.
- ב. קביעת הוראות בניה בתכנית, כולל הנחיות בינוי ועיצוב אדריכליים.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל דרכים, תשתיות ושירותים.
- ד. איחוד וחלוקה של מגרשים בשטח התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

התוכנית המוצעת כוללת	-	549	יח"ד, מהם 469 יח"ד ועוד 80 יחידות קטנות בדיוור-מוגן.
בתוכנית הקיימת	-	589	יח"ד, מהם 469 יח"ד ועוד 120 יחידות קטנות בדיוור-מוגן.
שטח עיקרי לבניית מגורים	-	44,525 מ"ר	
שטח עיקרי לבניית מבני ציבור	-	13,310 מ"ר	
שטח עיקרי לבניית מבני מסחר	-	1,600 מ"ר	

פרק מס' 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כללי:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת הסימנים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.01 אזור מגורים א' – "בנה ביתך", מגרשים 5-8:

ישמשו להקמת בתי-מגורים חד-משפחתיים בשיטת "בנה ביתך". זכויות בניה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה סעיף 3.2. גגות הבתים יכוסו ברעפים. תותר מרפסת-גג בשטח של 40% מהיטל הבית.

3.1.02 אזור מגורים ב' – מגרשים 151-170:

מגרשים מיועדים לבניה למגורים צמודת-קרקע. בכל מגרש מבנה דו-משפחתי. גגות רעפים. זכויות בניה – כמצויין בסעיף 3.2.

3.1.03 אזור מגורים ב' – מגרשים 261-265:

מגרשים מיועדים לבניה למגורים. בכל מגרש 4 יח"ד. זכויות בניה – כמצויין בסעיף 3.2.

3.1.04 אזור מגורים ב' – מגרשים 450-451:

מיועד להקמת בתי-מגורים משותפים. בכל מגרש 4 בתים. גובה המבנים – כמצויין בנספח הבינוי. ניתן להציע חלוקת יח"ד למבנים שונה מנספח הבינוי. זכויות בניה – כמצויין בסעיף 3.2.

3.1.05 אזור מגורים ב' – מגרשים 460-461:

מיועד להקמת בתי-מגורים משותפים. בכל מגרש 4 מבנים התוחמים חצר משותפת. זכויות בניה – כמצויין בסעיף 3.2.

3.1.06 אזור מגורים ג' – מגרשים 452,453:

מיועד להקמת בתי-מגורים משותפים. בכל מגרש 3 מבנים גבוהים בני 8 ו-10 קומות, כמצויין בנספח הבינוי. בקומת-הכניסה בכל מבנה 2 יח"ד צמודות-קרקע ובחלק האחורי מחסנים, כאשר קומה מעליהם 2 יח"ד נוספות צמודות-קרקע (מתוך 4 יח"ד שבקומה), קומה עליונה – 2 פנטהאוזים. תתאפשר חלוקה אחרת של יח"ד בקומות. זכויות בניה – כמצויין בסעיף 3.2.

3.1.07 אזור מגורים ג' – מגרש 462:

מיועד להקמת בית-מגורים משותף.
זכויות בניה – כמצויין בסעיף 3.2.

3.1.08 אזור מגורים לדיור מוגן - מגרש 540:

מיועד להקמת מבנה לדיור מוגן.
המבנה יכלול 80 יח"ד ביחידות של חדר אחד או שני חדרים.
בנוסף, יוקמו בקומת-הכניסה מועדון התכנסות, משרד הפעלה וחדרי אחסון ושירות.
זכויות בניה – כמצויין בסעיף 3.2.

3.1.09 אזור למבני ציבור – מגרשים 501-505:

ישמשו להקמת מבני ציבור ונספחיהם, כגון: בית ספר, גן ילדים, מעון-יום, מרפאה, תחנה לטיפול באם ובילד, מועדוני נוער ומבוגרים, בית-כנסת ומקוואות, מתנ"ס.
זכויות והגבלות בניה – כמפורט בטבלת יעודי קרקע (להלן סעיף 3.2). יעודי מגרשים פרטניים ראה בנספח הבינוי.
בהגשת היתר בניה למגרשים אלה יצויינו פתרונות חנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה" תשמ"ג 1983 ודרישות מהנדס העיר.
עפ"י בקשת הרשות-המקומית, רשאית הועדה לאשר שינוי והחלפה בין היעודים הספציפיים של מגרשי הציבור ובתנאי שהיעוד הכללי ישאר מגרש ציבורי.

3.1.10 אזור מסחר - מגרש 506:

מיועד להקמת מבנה מסחרי לשימוש תושבי השכונה – מבנה דו-קומתי. (תתאפשר בניית גלריה בקומת-הכניסה שתחושב בשטחי השירות). תתאפשר הקמת חניה תת-קרקעית מתחת למבנה. תישמר זכות-מעבר דרך המגרש במפלס הקרקע מדרך מס' 50 אל שביל הולכי-רגל "ו". השימושים המותרים: סופרמרקט או מכול, חנויות אחרות לממכר מזון, ביגוד, מכשירי-כתיבה מוצרי חשמל, סוכנות דואר, מזנון וקפיטריה. לא יותרו פתיחת עסקים מהממים ו/או מרעישים.
זכויות בניה – כמתואר בסעיף 3.2.

3.1.11 אזור שצ"פ משולב עם שטחי ציבור - מגרש 551:

מגרש 551 - חודש טבעי שישמש לפעילות לילדי בית-הספר במגרש הסמוך לו, כולל מתקני גן מיוחדים למטרות אלו.
כל תכנון במגרש מחייב אישור קק"ל.

3.1.12 שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) - מגרשים 708-712,714:

ישמשו לשטח ציבורי פתוח ויחולו לגביהם ההוראות שלהלן:
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס-העיר.
עקרונות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יאושרו במסגרת נספח הנוף והפיתוח ו/או לפי נספח הבינוי.
בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילי הולכי-רגל ומגרשי משחקים. לא תותר כל בניה בשטח הציבורי הפתוח, למעט מתקני משחק ונופש, מקלטים ציבוריים ותחנת שנאים.
המבנים ישולבו בפיתוח הנופי ומיקומם יהיה בהתאם להנחיות הבינוי והנוף.
תותר העברת מערכות תשתית בשצ"פ.
פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יתבצע במקביל להתקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים.

מגרשים 710,711 – מהווים את שער הכניסה לשכונה.

בתכנון המפורט יינתן ביטוי מיוחד לשצ"פ ע"י גן פסלים ו/או פיתוח מיוחד אחר.

3.1.13 שצ"פ מיועדים לשימור – מגרשים 701,702:

יחולו עליהם כל הוראות השצ"פ פים כמתואר בסעיף 3.1.12, ובנוסף הפירוט כדלקמן:
מגרש 701 – ישמש לפארק העירוני של מגדל-העמק יחד עם מגרש 700 הצמוד אליו.
במגרשים אלו נמצא חורש טבעי לשימור. כל תכנית-פיתוח במגרשים אלו תיקח בחשבון את העצים הקיימים בשטח ותכיל עליו את כללי שימור היער והחורש, כנדרש ע"י רשות שמורות הטבע.

כל פיתוח בשטח מחייב תיאום עם קק"ל.
במגרשים 702 א,ב,ג – קיים חורש טבעי לשימור. גם עליו יחולו כללי שמירת היער והחורש, כנדרש ע"י רשות שמורות הטבע.

3.1.14 דרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי-רגל:

השטח הצבוע בתשריט באדום הוא דרך ו/או חניה ציבורית.
השטח הצבוע בתשריט באדום ובפסים אלכסוניים בצבע ירוק, הוא דרך משולבת.
השטח הצבוע בצבע ירוק ולאורכו 2 קווים מקבילים בצבע אדום, הוא דרך להולכי-רגל.
הדרכים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות.
צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן-משתלבת תוך שילוב אלמנטי רחוב, תאורה וגינון.
הדרך-המשולבת תשמש לתנועת הולכי-רגל ולחניית רכב מוגבלת ותרוצף כמשטח אחד ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, תוך שילוב אלמנטי גינון, תאורה וריהוט רחוב.
המיסעה תעוצב כך שתמנע נסיעה מהירה בתחום הדרך המשולבת.
שביל הולכי-רגל מהווה המשך טבעי של שטח ציבורי פתוח וישמש לתנועת הולכי-רגל בלבד.
תובטח מניעת אפשרות של כניסת רכב לתחומיו, אך יתאפשר מעבר לרכב-חירום.
שביל הולכי-רגל יהיה מרוצף תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.
במעברי החציה תתבצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.
תוכניות הפיתוח והגינון ותוכניות השיקום הנופיים למדרונות, שפכים (מילוי) וחציבות לכל השטחים דלעיל - יוכנו ויוגשו לאישור הועדה יחד עם תוכניות הכבישים. עקרונות התכנון – ראה הנחיות נספח הנוף והפיתוח.
הפיתוח, הגינון והשיקום הנופיים למדרונות השפכים ולחציבות בצידי הכבישים והדרכים, כולל חיפוי באדמה ושיקום צמחי, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשים הגובלים. רוחב זכות הדרך ישמש נטו למיסעה למדרכות ולגינון. רוחב הקירות- התומכים הדרושים בשני צידי הדרך יהיה בתחום המגרש הגובל עם הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992.

צפיפות	גובה בניה מכסימלי (5)		או שטח בניה במ"ר מכסימלי (1)						קוי בנין			שטח מגרש מינימלי (דונם) ומס' יחיד במגרש	שם האזור ושמושים עיקריים ומס' מגרש
	מס' קומות	מסר	מתחת מפלס כניסה (2)	מעל מפלס כניסה	היטל הבנין לכסוי קרקע	סה"כ	שטחי שרות	שמוש עקרי	צדדי	אתורי	קדמי (4)		
2	8.0	2	---	55%	35%	55%	5% + 10% חניה	40%	3	4	5	0.5 דונם 1 יח"ד	מגורים א' 5-8 בנה ביתן
4.1	8.5	2	---	370 מ"ר	230 מ"ר	370 מ"ר	40 מ"ר + 50 מ"ר חניה מקורה (4)	280 מ"ר	3	3	5	0.48 דונם 2 יח"ד	מגורים ב' 151 עד 170
6.1	11.5	3	---	600 מ"ר	400 מ"ר	600 מ"ר	60 מ"ר + 100 מ"ר חניה מקורה	440 מ"ר	3	4	5	0.65 דונם 4 יח"ד	מגורים ב' 261 עד 265
6.3	14.5	4	---	5000 מ"ר	1500 מ"ר	5000 מ"ר	800 מ"ר	4200 מ"ר	5	5	5	6.3 דונם 40 יח"ד	מגורים ב' 450
6.8	17.5	4/5 (3)	---	6625 מ"ר	1650 מ"ר	6625 מ"ר	1060 מ"ר	5565 מ"ר	5	5	5	7.8 דונם 53 יח"ד	מגורים ב' 451
8.0	14.5	4	---	6000 מ"ר	2000 מ"ר	6000 מ"ר	960 מ"ר	5040 מ"ר	5	5	5	6.0 דונם 48 יח"ד	מגורים ב' 460
6.7	14.5	4	---	6000 מ"ר	2000 מ"ר	6000 מ"ר	960 מ"ר	5040 מ"ר	5	5	5	7.1 דונם 48 יח"ד	מגורים ב' 461
9.9	32/26	10/8 (3)	---	11500 מ"ר	2000 מ"ר	11500 מ"ר	1840 מ"ר	9660 מ"ר	5	5	5	9.3 דונם 92 יח"ד	מגורים ג' 452
10.8	32/26	10/8 (3)	---	11500 מ"ר	2000 מ"ר	11500 מ"ר	1840 מ"ר	9660 מ"ר	5	5	5	8.5 דונם 92 יח"ד	מגורים ג' 453

דף מס' 9 מתוך 16 דפים

צפיפות	גובה בניה מכסימלי (5)		א ח ו ז י ב נ י ה (1) או שטח בניה במ"ר מכסימלי						קוי בנין			שטח מגרש מינימלי (דונם) ומס' יחד במגרש	שם האזור ושמושים עיקריים ומס' מגרש
	מסר	מס' קומות	מתחת מפלט כניסה (2)	מעל מפלט כניסה	היטל הבנין לכסוי קרקע	סה"כ	שטחי שרות	שמוש עקרי	צדדי	אחורי	קדמי (4)		
10.0	30	8 + ק.ע.	400 מ"ר	3600 מ"ר	600 מ"ר	4000 מ"ר	640 מ"ר	3360 מ"ר	5	5	5	3.2 דונם	<u>מגורים</u> מגרש 462
27.5	30	8 + ק.ע.	600 מ"ר	3400 מ"ר	600 מ"ר	4000 מ"ר	800 מ"ר	3200 מ"ר	5	5	5	2.9 דונם	<u>מגורים</u> <u>דירת</u> <u>מגן</u> מגרש 540
	10 (6)	2 + ק.ע.	300 מ"ר	9200 מ"ר	7500 מ"ר	9500 מ"ר	1000 מ"ר	8500 מ"ר	5	5	5	28.0 דונם	<u>אזור</u> <u>למבני</u> <u>ציבור</u> מגרש 501
	10 (6)	2 + ק.ע.	---	4000 מ"ר	3000 מ"ר	4000 מ"ר	500 מ"ר	3500 מ"ר	5	5	5	9.0 דונם	<u>אזור</u> <u>למבני</u> <u>ציבור</u> מגרש 502
	5	1	---	500 מ"ר	500 מ"ר	500 מ"ר	80 מ"ר	420 מ"ר	5	5	5	1.0 דונם	<u>אזור</u> <u>למבני</u> <u>ציבור</u> מגרשים 503 עד 505
---	8.5 + מ 3 לתניה תת-קרקעי	2 + חניה תת-קרקעי	1000 מ"ר חניה מקורה	2000 מ"ר	1200 מ"ר	3000 מ"ר	400 מ"ר + 1000 מ"ר חניה מקורה	1600 מ"ר	5	5	5	4.3 דונם	<u>אזור</u> <u>מסחר</u> מגרש 506
	3.5	1	---	50 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	---	50 מ"ר	5	5	5	5.2 דונם	<u>שצ"פ</u> <u>משולב</u> <u>עם</u> <u>שטחי</u> <u>ציבור</u> 551

דף מס' 10 מתוך 16 דפים

צפיפות	גובה בניה מכסימלי (5)		אחוזי בניה (1) או שטח בניה במ"ר מכסימלי						קוי בנין			שטח מגרש מינימלי (דונם)	שם האזור ושמושים עיקריים
	מטר	מס' קומות	מתחת מפלס כניסה (2)	מעל מפלס כניסה	היטל הבנין לקרקע	סה"כ	שטחי שרות	שמוש עקרי	צדדי	אחורי	קדמי (4)		
---	3.5	1	---	60	60	60	---	60	5	5	5		שצ"פ מיועד לשימור מגרשים 701 702
---	3.5	1	---	60	60	60	---	60	5	5	5		שטח ציבורי פתוח מגרשים 708-712 714

הערות:

- (1) באחוזים משטח המגרש.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה-המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- (3) מיקום הבתים הגבוהים עפ"י תוכנית בינוי.
- (4) יותר קו בנין קדמי "0" לקירוי חניה וחדרי שנאים.
- (5) גובה הבתים מתייחס לבנין הפיס.
- (6) מפלסי הכניסה לבתים – בהתאם לתוכנית הבינוי. תותר סטייה של עד 1.00 מ' מהמצויין בתוכנית הבינוי. לאולם-ספורט יותר גובה עד 11 מ'.

3.3 הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:

3.3.01 אזור מגורים ב' - מגרשים 151-170:

בניה צמודת קרקע, קירוי בגגות רעפים.
שילוב של חיפוי אבן לפחות ב: 50% מחזיתות הבתים.

3.3.02 אזור מגורים ב' - מגרשים 261-265:

קירוי בגגות רעפים, שילוב של חיפוי אבן לפחות ב: 50% מחזיתות המבנים.

3.3.03 אזור מגורים ב' - מגרשים 450-451, 460-461:

העמדת המבנים תיצור דופן בנויה כלפי דרך 50 ותכלא חצר-פנימית בין המבנים.
בפניות המגרש התייחסות מיוחדת לצמתי הרחובות ע"י הבינוי והפיתוח.
חיפוי אבן בחזיתות המבנים, לפחות ב: 50% מחזיתות המבנים.

3.3.04 אזור מגורים ג' - מגרשים 452-453:

שני מגרשים אלו ממוקמים בכניסה לשכונה. העמדת המבנים בחצי-גורן כמתואר
בנספח הבינוי, עיצוב חזיתות המבנים יתן דגש למבנים מכל הרחובות הגובלים
במגרשים. שביל להולכי-רגל יאפשר גישה לשצ"פים הסמוכים 710,711.
חיפוי אבן למבנים - לפחות 60% משטח החזיתות.

3.3.05 אזור מגורים ג' - מגרש 462:

המבנה יחופה באבן. גג המבנה יכוסה ברעפים.
תיאום אדריכלי לחזות המבנה עם מגרש 540 הסמוך.

3.3.06 אזור מגורים לדיור מוגן - מגרש 540:

המבנה יחופה באבן, גג המבנה יכוסה ברעפים.
תיאום אדריכלי לחזות המבנה עם מגרש 462 הסמוך.

3.3.07 אזור מסחר - מגרש 506:

המבנה יחופה באבן.
בחזית המבנה קולנדה מקורה.

3.3.08 אזור למבני ציבור - מגרשים 501-505:

חיפוי חלקי לפחות 50% באבן. גגות רעפים.
יש לתאם ולעצב חזיתות מגרשי הציבור השונים - ביניהם.

3.4 הוראות נוספות:

א. תקנות כלליות בנושא חזות הישוב ואיכות הסביבה

על-מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה, יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה-המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

1. חובה להשלים הבנין לפי התכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תכנית הבניה המאושרת.
2. אנטנות רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל בבניינים משותפים יוצבו אנטנות מרכזיות. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות-רצון הועדה. לא יוצבו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
3. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו בקירות החיצוניים של המבנה.
4. ניקוז מי-גשם: צינורות ניקוז מי-גשם יסומנו בתכנית, ובמידה ויועברו לאורך קירות-חוץ, יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
5. מסתורי כביסה: במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי כביסה לשביעות-רצון הועדה.
6. שילוט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
7. תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:100. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וקירות תומכים בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי-חשמל, טלפון, מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון-מים, יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט עם חומריהם, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה.
8. ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
9. שלטי פרסומת: תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת, אלא באישור המוסדות המתאימים ברשות המקומית אשר תקבע מיקומם וגודלם.
10. מבני עזר וחניה: תאסר בניית מבני עזר שאינם כלולים במבני המגורים, מלבד קירוי לחניה בתחום המגרש ובהתאם לפתרון אחיד שיאושר ע"י הועדה.
11. שמירת עצים: בשטח התוכנית קיימים הרבה עצי חורש ויער טבעיים. לפיכך, במגרשי שימור היער ינהגו בהתאם להוראות רשות שמירת הטבע וקק"ל, במגרשי הציבור והמגורים יסומנו בתוכניות-ההגשה כל העצים הקיימים בתחום התוכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג וציון כוונת התוכנית לגביהם. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים בתכנון המפורט. העצים יישמרו, או יועברו על-פי התוכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתיאום עם מח' הגינון, באחריות ועל-חשבון המבקש.

ב. תשתיות

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד-הבריאות ולשביעות-רצון מהנדס הועדה-המקומית.

2. ניקוח:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התכנית, לשביעות-רצון מהנדס הועדה-המקומית ובאישור רשות הניקוח האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות-רצון מהנדס הועדה-המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד-הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 אוויריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת-חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות-המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6. פסולת בניה:

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי העפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד מגרשים וחלוקתם מחדש, בהתאם למצויין בתשריט – עפ"י סעיף 121-122 לחוק תו"ב.

2. הפקעות:

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, יותכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. קרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק תכנון ובניה" – התשכ"ח 1965, בהתאם למפורט בפרק ח' סעיפים 188-189 ויירשמו על-שם הרשות-המקומית.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום, וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חניה בתחום המגרשים – לפי נספח תנועה וחניה.

7. מקלטים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני-ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני-ציבור לשביעות-רצון מהנדס הועדה-המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. עבודות פיתוח:

כתנאי להוצאת היתר בניה תיזדרש הצגת תכנית-פיתוח לכל המגרש בשלמותו.

- עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבניה, ולשביעות-דצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת-גמד בטרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

- בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי-רגל ובחניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

- עבודות פיתוח בש.צ.פ. יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית למספר יחידות הדיור הנבנות.

פרק מס' 4: מימוש התוכנית:

4.1 שלבי ביצוע:

ביצוע התוכנית יהיה בשלושה שלבים. חלוקת השלבים – בהתאם למדיניות משהב"ש.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 12 שנה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק מס' 5 - חתימות

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הגליל
15/06/04

חתימה

יחם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון

אין לנו התנגדות יזרמונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון היזרמוניות.
חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הורצה השטח ונחתם עמנו הסכם יתאים בנינו. ואין חתימתנו זו באה
בנוקם הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת,
לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
לעיון הסר סנה מיוצגת בזה. או ייצגה על ידנו הסכם
בגין השטח הנדון בנינו. חתימתנו זו באה
הודאה בקיום הסכם האמור. חתימה
הנרתו ע"י מי שרשט מאתנו על פני הוועדה להקנות בשטח. ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו ניכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך 18.06.04

טל אל אדריכלים
מצפה טל אל ד. ג. גליל
טל. 04/96 17 22

עורך התכנית:

טל-אל אדריכלים

חתימה

עדכונים:

- מהדורה 1 - ינואר 2002
- מהדורה 2 - מאי 2002
- מהדורה 3 - פברואר 2003 - להפקדה
- מהדורה 4 - אפריל 2003 - עדכון הערות ועדה-מחוזית - להפקדה.
- מהדורה 5 - דצמבר 2003 - עדכון בתשריטים
- מהדורה 6* - אפריל 2004 - למתן תוקף