

18.11.02 4/18

דף מס' 1 מתוך 15 דפים

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 10176/ג
 י"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 10176/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5142
 מיום 16.1.02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מגדל-העמק

תכנית מפורטת מס' ג/ 10176

מגדל-העמק - שכונה דרום-מערבית - 550 יח"ד

המהווה שינוי לג/ במ/ 61 ולתכנית מפורטת ג/ 3370

תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית מגדל-העמק, ומועא"ז עמק יזרעאל

מגיש ויחם: משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: צת"ג - י. קליין אזוריכלים

אוגוסט 2002

פרק מס' 1

כללי:

תכנית מפורטת מס' ג/ 10176 מגדל-העמק - שכונה ורום-מערבית, המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ במ/ 61 ולתכנית מפורטת ג/ 3370, גובלת עם תכניות ג/ 9534, ג/ 9209, ג/ 6003.

1.1 מקום התכנית:

מחוז : הצפון
נפה : יזרעאל
תחום שיפוט מוניציפלי : מגדל-העמק, מועא"ז עמק יזרעאל
גוש : 17377 חלק מחלקה 1 (בהסדר)
17458 חלק מחלקה 1,2
17459 חלקות 1,14
חלק מחלקות: 15,13,7,6,5,4,2
תיאור מיקום כללי : דרום-מערב מגדל-העמק.

1.2 תחום התכנית:

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התכנית:

תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
הוראות התכנית ("התקנון") הכולל 15 דפים - מסמך מחייב.
נספח בינוי מנחה (2 גיליונות), נספח נופי מנחה (1 גיליון+חוברת),
נספח תחבורה, תנועה וחניה (חוברת + 6 גיליונות) מחייב.
נספח ביוב וניקוז - מסמך מנחה.

1.4 יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל, רח' חרמון 1 נצרת-עילית, טל': 06-6574510

1.5 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, נצרת-עילית, ת.ד. 580 טל': 06-6558211

1.6 עורך התכנית:

צת"ג - י. קליין אדריכלים, רח' עצמון 18 נצרת-עילית. טל': 06-6453620.

1.7 יועצים:

תכנון דרכים - ד.א.ל. בע"מ, ת.ד. 85 פארק העסקים טירת-הכרמל 30200
טל': 04-8311006
תכנון נוף - פלורי שחם, לאון בלום 36/37 חיפה 33852. טל': 04-8361805
תכנון מע' מים וביוב - בלשה ילון, דרך העצמאות 61 חיפה 31016. טל': 04-8520221
יועץ השמל - תל הנדסת חשמל, רח' ירושלים 22 חיפה ת.ד. 9271.
טל': 04-8674836
מודד - אריה פלנר, ברקת 6 נתניה 42476, טל': 09-8341675

1.8 שטח התכנית:

כ- 210 דונם (מדידה גראפית).

1.9 מטרות התכנית:

- תכנון שכונת מגורים חדשה בת 550 יח"ד אשר בתיה ייבנו בבניינים משותפים רגילים ומדורגים וכן בבניה צמודת-קרקע (קוטג'ים טוריים).
- התויית דרכים חדשות בתיאום עם המערכת העירונית הקיימת והאמורות להשתלב במערכת הדרכים העתידיה של העיר.
- קביעת יעודי קרקע למבני ציבור האמורים לשרת את השכונה.
- קביעת יעודי קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים.
- חלוקה חדשה בתחום התכנית בהתאם ליעודים הנדרשים.
- קביעת אופי הבינוי והתאמתו לנתוני השטח ומערכות התשתית.

1.10 עיקרי הוראות התכנית:

- כדי לממש את מטרות התכנית:
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים א, ב, ו- ג'.
- הקלה מותרת מתמ"א 22 לצורך העברת דרך ציבורית.

1.11 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מפרטת את הבינוי באזור שבתחום הקו הכחול ומהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 61 ולמש"צ 3370.
עם אישור תכנית זו, יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.12 מס' יח"ד בתכנית:

אזור מגורים א'	-	60
אזור מגורים ב'	-	358
אזור מגורים ג'	-	132

סה"כ :		550

2.1 ציונים בתשריט:

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
1. גבול התכנית	- קו כחול עבה.
2. גבול שטח שיפוט	- קו כחול מרוסק עם 2 נקודות.
3. גבול תכנית מאושרת ומספרה	- קו כחול עבה ומרוסק, וספרה.
4. אזור מגורים א'	- צבוע כתום.
5. אזור מגורים ב'	- צבוע תכלת.
6. אזור מגורים ג'	- צבוע צהוב.
7. אזור למבני-ציבור	- צבוע חום, מותחם בחום כהה.
8. שטח מסחרי + שצ"פ	- פסים אלכסוניים אפור-ירוק.
9. אזור ספורט	- צבוע ירוק, מותחם בחום כהה.
10. שטח ציבורי פתוח	- צבוע ירוק.
11. יער (נטע אדם) לפי תמא/ 22 (במצב קיים)	- כוכביות ירוקות מותחם בירוק כהה.
12. אזור חקלאי	- פסים אלכסוניים ירוק-לבן.
13. דרך מוצעת	- צבוע אדום.
14. דרך משולבת – מוצעת	- פסים אלכסוניים אדום-ירוק.
15. דרך משולבת – קיימת	- פסים אלכסוניים חום-ירוק.
16. דרך להולכי-רגל	- ירוק עם 2 פסים אדומים.
17. דרך קיימת (בתכנית גובלת)	- חום בהיר
18. אזור למבני תעשייה (בתכנית גובלת)	- סגול.
19. דרך לביטול	- קוקו אלכסוני בצבע אדום ע"ר צבע התכנית.
20. מס' הדרך	- ברבע העליון של העיגול.
21. מרווח בניה צדדי מינימלי	- ברבעים הצדדיים של העיגול.
22. רוחב הדרך	- ברבע התחתון של העיגול.
23. גבול גוש	- קו עם משולשים בצבע סגול.
24. גבול חלקה	- קו ירוק דק.
25. גבול חלקה לביטול	- קו ירוק דק מרוסק.
26. גבול מגרש מוצע	- קו רצוף דק.
27. מס' גוש	- מספר בספרות גדולות בצבע סגול.
28. מס' חלקה קיימת	- מספר מוקף עיגול בצבע ירוק.
29. מס' מגרש מוצע	- מספר מוקף אליפסה.
30. מס' מגרש (בתכנית גובלת)	- מספר מוקף עיגול.

דף מס' 5 מתוך 15 דפים

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

מצב מוצע			שטח במצב קיים		יעוד השטח
באחוזים	שטח בדונם	מס' מגרשים	באחוזים	שטח בדונם	
6.99%	14.677	101-111			אזור מגורים א'
28.398%	59.643	201-236			אזור מגורים ב'
5.281%	11.091	301-304			אזור מגורים ג'
8.058%	16.925	401-406			אזור למבני ציבור
1.02%	2.145	520			שטח מסחרי+שצ"פ
1.47%	3.088	450			אזור ספורט
27.17%	57.063	501-506 510-512	6.432%	13.509	שטח ציבורי פתוח
--	--	--	4.41%	9.26	יער (נטע אדם) עפ"י תמא/ 22
4.002%	8.406	580	89.01%	186.945	אזור חקלאי
11.88%	24.95				דרך מוצעת
4.05%	8.506				דרך משולבת (מוצעת)
0.148%	0.31		0.148%	0.31	דרך משולבת (קיימת)
1.533%	3.22	א' עד ד'			דרך להולכי-רגל
100.0%	210.024		100.0%	210.024	סה"כ

2.3 פירוש מונחים:

גובה הבניה: הגובה יימדד עפ"י גובה אבסולוטי של המבנה, אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים.

הכניסה הקובעת לבניין: עפ"י מפלס ± 0.00 המצויין בנספח הבינוי.

פרק מספר 3

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:

- 3.1 תובה להשלים הבנין לפי התכנית:
כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תכנית הבניה המאושרת.
- 3.2 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.
- 3.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז:
לא יועברו ע"ג הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.4 ניקוז מי-גשם:
צינורות ניקוז מי-גשם יסומנו בתכנית, ובמידה ויועברו לאורך קירות-חוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה. כתנאי להיתר בניה - היזם יגיש תכנית ניקוז מפורטת לאישור רשות הניקוז.
- 3.5 מסתורי כביסה:
במקרה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה, יוקמו מסתורי-כביסה לשביעות-רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב.
- 3.6 שילוט:
כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.
- 3.7 תכנון ופיתוח המגרש:
לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקנ"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 הניות ויינתן מפרט בנושא זה.
- 3.8 ציפוי חוץ:
בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- 3.9 שלטי פרסומת:
תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית בנייני המגורים. לא יוצבו שלטי פרסומת, אלא באישור המוסדות המתאימים בעיריית מגדל-העמק אשר תקבע מיקומם וגודלם.
- 3.10 שינויים במבנים:
לא יינתן לאחר האכלוס בבתי-המגורים לבצע שינויים בבנייני ובחזיתות המבנים, ללא הסכמת כל דיירי המבנן ואישור הועדה המקומית. בבתיים המיועדים להרחבה, תתבצע ההרחבה רק על-פי תכנית שתוכן ותופקד מראש בועדה המקומית לפני הקמת המבנים.

3.11 מבני עזר וחניה:

תאסר בניית מבני עזר בנפרד ממבני המגורים, למעט מבני חניה הצמודים לקו המגבץ הקדמי - ולפי תכנית מאושרת.

פרק מספר 4

אזורים ותכליות

4.1 אזור מגורים א', מגרשים 101 עד 111:

במגרשים אלו ייבנו קוטג'ים טוריים - דו-קומתיים. חניה בתחום המגרש בהתאם לנספח תנועה וחניה. גגות הבתים יחופו ברעפים לפחות 80% משטח הגג. זכויות ואחוזי בניה - ראה פרק 6.

4.2 אזור מגורים ב', מגרשים 201 עד 236:

במגרשים אלו ייבנו בתים משותפים מזורגים למחצה, כך שקומת-הקרקע במבנה בולטת בחלקה משאר המבנה ויוצרת מרפסות לקומה שמעליה בשטח מינימלי של 20 מ"ר. הגג העליון יהיה מקורה ברעפים. חניה בתחום המגרש בהתאם לנספח תנועה וחניה. מחסן מינימלי 2.5 מ"ר לכל יח"ד. גובה המבנה, מספר יח"ד, זכויות והגבלות בניה - עפ"י פרק 6. חזיתות המבנים יצופו חלקית בחומר עמיד לפי דרישות הועדה.

4.3 אזור מגורים ג':

4.3.1 מגרשים 301 עד 304:

בכל מגרש ייבנה מבנה בן 9 קומות בחתך לפי המתואר בתכנית הבינוי. סה"כ גובה מותר 28 מ'. ניתן לשנות את חלוקת יח"ד בקומות. תותר תוספת גובה במבנים אלו לצרכי שירות, לדוגמא: פירי מדרגות, מיכלי מים, מתקנים סולריים וחדרי-מכונות למעליות, אך יוקפד על שילוב מגובש של יחידות אלו. העיצוב האדריכלי למגרשים 302,301 וכן ל- 304,303 יהיה דומה ויחייב אישור מהנדס העיר. הבניינים יצופו בחומר עמיד: אבן, פסיפס, גרניט-פורצלן וכדו'. היזם יבנה לכל דירה מחסן ביתי בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר. החניות בתחום המגרשים בהתאם לנספח תנועה וחניה, חלקן מקורות בתחום הבנין. הגבלות ואזורי בניה - לפי הנחיות בפרק 6.

4.4 שטח למבני ציבור, מגרשים: 401, 402, 403, 404, 405, 406:

מיועד לבניית מבני ציבור לשירות השכונה, כגון: בי"ס יסודי, מעון-יום, מועדון, גני-ילדים ובתי-כנסת - לפי הנחיות פרק 6. לפי החלטת הועדה ניתן לשנות את מיקום מוסדות הציבור בין המגרשים המיועדים למבני הציבור. * תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה במגרשים 401, 402 - הכנת תכנית בינוי ואישור הועדה-המקומית לתכנית, לשני מגרשים אלו יחד עם מגרש 450 - המיועד לספורט.

דף מס' 8 מתוך 15 דפים

4.5 שטח ספורט - מגרש 450:

מיועד להקמת מבני ומתקני ספורט (כגון: אולם ספורט ומגרשים).
תנאי להוצאת היתר בניה - הכנת תכנית בינוי למגרש זה יחד עם מגרשים 401, 402.

4.6 שטח מסחרי משולב בשצ"פ, מגרש 520:

מיועד לבניית חנויות למסחר קמעוני לשירות השכונה. המבנה ימוקם בחלק העליון של המגרש, כך שהכניסה הראשית אליו תהיה מכיוון צומת רחובות 3 ו-7. יתאפשר מעבר דרך המבנה לכיוון שצ"פ 505 הסמוך. כניסה לקומה התחתונה מכיוון החניה. תתאפשר הקמת גלריה.
ציפוי חזיתות המסחר - בחומר עמיד, קירוי חלקי בגג רעפים) לפחות 50% משטח הגג העליון).
לפחות 30% משטח המגרש מיועדים לפיתוח כשצ"פ. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית-פיתוח לכלל המגרש. הניה בתחום המגרש.

4.7 שטח ציבורי פתוח - מגרשים 501 - 505, 510 - 512:

ישמשו לפעילות נופש ופנאי. השטחים יכללו:
- נטיעות וגנים וריהוט רחוב.
- דרכים להולכי רגל כולל מעבר שירות לרכב המשמש לתחזוקת האזור.
- מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.
- מתקנים הנדסיים (כגון: מקלט ציבורי, תחנות טרנספורמציה לחשמל, תאי הלוקת דואר וכו').

מגרשים 501 - 506 יפותחו כשטחים לשימוש לציבור (פיתוח אינטנסיבי).
במגרשים 510 - 512 (מגרשים בהיקף התכנית), יבוצע טיפול נופי במדרונות (פיתוח אקסטנסיבי), וחלק מהמגרשים ינוצל לפיתוח אינטנסיבי בהתאם לנספח הנוף.

4.8 דרך משולבת:

תבוצע באבנים משתלבות ותכלול ריהוט רחוב, שטחי גינון, תאורה וחנויות.

4.9 דרכים וחנויות ציבוריות:

הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת מערכות תשתית עיליים ותת-קרקעיים, כגון: קוי חשמל, אספקת מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה ונטיעות.

4.10 דרך להולכי-רגל:

תשמש למעברים להולכי-רגל המקשרים בין הרחובות השונים. יכללו ריהוט רחוב, תאורה וגינון, כמו-כן, תותר העברת מערכות תשתית.

פרק מס' 5

תקנות כלליות

5.1 שימוש בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

5.2 הפקעת שטחים:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות-המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק תכנון ובניה.

5.3 חלוקה:

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים, בהתאם למצויין בתשריט.
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה-המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

5.4 כיבוי אש:

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

5.5 מיגון:

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

5.6 תשתיות:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות ראשית וחיבורי בתים למערכות התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

5.6.1 מים:

מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של העירייה. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

5.6.2 ביוב:

כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחים ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של העיר - באישור משרד הבריאות.
קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש.

5.6.3 ניקוז:

א. מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים ינוקזו לשבילים וכבישים ציבוריים עפ"י הנחיות הרשות המקומית. השטחים הציבוריים ינוקזו בצנרת תת-קרקעית עפ"י תכנית ניקוז שתאושר ע"י הרשות המקומית ורשות הניקוז.
ב. בצוץ הניקוז יהיה בהתאם לדרישות הניקוז המתחייבות מביצוע התשתיות באתר לשביעות-רצון רשות הניקוז.
ג. מימון בצוץ הניקוז יתחלק בין יזמי השכונה של יפעת ומשב"ש בהתאם לתרומה לנגר או בהתאם לפסיקת רשות הניקוז.

5.6.4 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים:

לרשות העירונית תישמר זכות גישה לקוי המים והביוב הציבוריים, וכל קווי התקשורת הציבורית, לצורך טיפול ואחזקה (כולל קוים ציבוריים העוברים במגרשים פרטיים).

5.6.5 סילוק אשפה:

יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד-הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של עיריית מגדל-העמק ובתיאום מחלקת מהנדס-העיר.

5.6.6 חשמל, טלפון ותקשורת:

מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה ונמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
תט"ר יבוצעו עפ"י תיאום עם חברת חשמל, במגרשי המגורים או השצפ"ים.
רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.
רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לבתים לצורך טלויזיה בכבלים.

5.7 חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 או התקן המעודכן בעת הגשת בקשה להיתר בניה. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים על-מנת לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס העיר.

למרות האמור לעיל, לא יפחת מספר החניות באזור מגורים מ- 1.33 ליחידת מגורים בתחום המגרש.

5.8 עבודות פיתוח:

- כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פיתוח לכל מבנן בשלמותו.
- 5.8.1 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תנתן תעודת גמר בטרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
- 5.8.2 בשטחים הציבוריים, בשבילים להולכי רגל ובניות יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
- 5.8.3 עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית למספר יחידות הדיור הנבנות.

5.9 גינון וצמחים:

עבור כל מבנן תוגש למהנדס העיר תכנית גינון והשקייה.

5.10 תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני למבנים:

תוגשנה לוועדה ולמח' מהנדס העיר תכניות הנ"ל הכוללות מבנים שלמים כתנאי למתן היתר בניה בתחום המבנן. כמו-כן, יציגו התכניות את אפשרויות הגדלת המבנים עד לגודלם המקסימלי המתוכנן. התכניות תוגשנה בקנ"מ ופירוט כפי שיידרש ע"י מהנדס הועדה.

5.11 הגבלות בניה בקירבת קוי חשמל:

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

מ' 2	-	מרחק 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

5.11.2 לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקירבה המותרת בין בניין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקירבת קוי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מהברת החשמל.

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

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

דף מס' 12 מתוך 15 דפים

5.11.4 חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים, לא תבוצע בקידבה 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

5.11.5 בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

5.12 עתיקות:

יזם התכנית יערוך חפירות ארכיאולוגיות בשטחים המסומנים במפת סקר ארכיאולוגי לפי הנחיות רשות-העתיקות לפני הוצאת היתר בניה.

5.13 היטל השבחה:

בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י חוק.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			מס' יח"ד במגרש	גודל מגרש מינימלי (דונם)	מס' מגרש	שם האזור ושמושים עקריים	
מסר	מס' קומות	מ ת ת	מ ע ל	היטל הבנין לכסוי קרקע ב- % משטח המגרש	סהכ (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)	שמוש עקרי (מ"ר)	צ ד י	א ו י	ק ד י					
		מפלט כניסה (2)													
7.5	2	-	960 מ"ר	50%	960 מ"ר	210 מ"ר	750 מ"ר	3 (1)	4	5	6 יח"ד	1.4 ד'	104	אזור מגורים א'	
													106		
													107		
													110		
7.5	2		640 מ"ר	50%	640 מ"ר	140 מ"ר	500 מ"ר	3	4	5	4 יח"ד	0.95 ד'	103	אזור מגורים א'	
													105		
													111		
7.5	2		350 מ"ר	50%	800 מ"ר	175 מ"ר	625 מ"ר	3	4	5	5 יח"ד	1.25 ד'	101	אזור מגורים א'	
7.5	2		400 מ"ר	50%	960 מ"ר	210 מ"ר	750 מ"ר	3	4	5	6 יח"ד	1.4 ד'	102		
			560 מ"ר										109		
7.5	2		1120 מ"ר	50%	1120 מ"ר	245 מ"ר	875 מ"ר	3	4	5	7 יח"ד	1.7 ד'	108	אזור מגורים א'	
11	3	-	720 מ"ר	35%	720 מ"ר	120 מ"ר	600 מ"ר	5	5	5	6 יח"ד	1.0 ד'	201		אזור מגורים ב'
													202		
													208		
													209		
													210		
													211		
													212		
													219		
													220		
													221		
													222		
													223		
													233		
													234		
235															
14	4	-	510 מ"ר	35%	960 מ"ר	160 מ"ר	800 מ"ר	5	5	5	8 יח"ד	1.1 ד'	203	אזור מגורים ב'	
													204		
													205		
													206		
													207		
													213		
													214		
													215		
													216		
													217		
													218		
228															
236															

דף מס' 14 מתוך 15 דפים

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי					קוי בנין			מס' יחיד במגרש	גודל מגרש מינימלי (דונם)	מס' מגרש	שם האזור ושמושים עקריים		
מסר	מס' קומות	מ ת ח ת	מ ע ל	היסל הבנין לכסוי קרקע ב- % משטח המגרש	סהכ (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)	שמוש עקרי (מ"ר)	צ ד י	א ו ר י	ק ד י					
														מפלס כניסה	
11	3	35%	65%	35%	1440	240	1200	5	5	5	12	2.6 ד'	224	אזור מגורים ב'	
					3600	600	3000				30	4.6 ד'	225		
					2880	480	2400				24	3.6 ד'	226		
					3800	600	3000				30	5.7 ד'	227		
						+ 200 חניה									
					1920	320	1600				16	2.6 ד'	229		
					2640	440	2200				22	3.1 ד'	230		
					2310	360	1800				18	3.2 ד'	231		
						+ 150 חניה									
					1590	240	1200				12	1.6 ד'	232		
29 (5)	9	1700	40%	40%	4400 מ"ר	660 + 440 חניה מקורה	3300 מ"ר	5	5	5	33	2.6 ד'	301	אזור מגורים ג'	
												3.1 ד'	302		
												2.7 ד'	303		
												2.4 ד'	304		
8	2	--	40%	40%	40%	5%	35%	5	5	5		בי"ם	7.6 ד'	401	שטח למבנה ציבורי (3)
												מועדון	3.4 ד'	402	
												מעון	1.7 ד'	403	
												גילדים	1.2 ד'	404	
												ביכנ"ם	1.3 ד'	405	
קורב"י	1.3 ד'	406													
12	--	--	40%	40%	40%	5%	35%	5	5	5		3.05 ד'	450	שטח ספורט	
10	2 + גלריה	10%	25%	30%	35%	10%	25%	5	5	5		2.1 ד'	520	מסחר + שצ"פ	
כל בניה אסורה (4)											501-506	שצ"פ			

הערות:

- או כמסומן בתשריט.
- תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הועדה המקומית.
- עפ"י החלטת הועדה המקומית ניתן לשנות בין יעודי המגרשים הציבוריים.
- למעט מתקני נופש ומתקני הנדסה כמפורט בסעיף 4.7, שטח מידבי לבניית מתקנים בשצ"פ 100 מ"ר בכל מגרש.
- תותר תוספת גובה של 2.5 מ' לצרכי שירות, כגון: חדר-מדרגות, חדרי-מכונות למעלית, מיכלי מים ומתקנים סולריים.

תתימות:

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

צת"ג - י. קליין אדריכלים

עורך התכנית :

לפי לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות ההכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח
התכנית. מקרקעין המיועד למגורים ביישוב האין התמתנו זו באה במקום
הסכמת כל צד לזכות בשטח הנדון, ואם כל רשות מוסמכת לנו כל
חחה ותיקנו כל חחה.

בעל הקרקע:

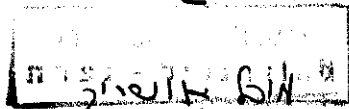
לפינו הסדר הן כמפורט בה כי אין קשורה זו ייחודה על ידינו הסכם
מקרקעין. המל המנונית אין בה ייחודה זו ייחודה זו ייחודה זו ייחודה
סקינה וסכנה וסכנה, או ייחודה על זמנה לבטל/בלל המנונית עמי
מנו ייחודה זו ייחודה על פי הדעות פלסונה בשטח הנדון על כל זמנה
אין ייחודה לנו סכנה וסכנה מאמר הנדון על דמי לן וסכנה זו
ניתנת אך ורק עקודת סכנה המנונית.

מינהל מקרקעי ישראל

מסנהד הבינוני והשיכון

יחם התכנית:

4.9.02



2/9/02

עדכונים:

- מהדורה 1 - דצמבר 1996
- מהדורה 2 - יולי 1997

- מהדורה 7 - ספטמבר 1999, לפי דרישות משהב"ש
- מהדורה 8 - דצמבר 1999, לוועדה-מחוזית להפקדה
- מהדורה 9 - אפריל 2000, לפי דרישות ועדה-מחוזית
- מהדורה 10 - יולי 2000, להפקדה לפי דרישות ועדה-מחוזית
- מהדורה 11 - נובמבר 2000 - להפקדה
- מהדורה 12 - מרץ 2001
- מהדורה 12 א' - פברואר 2002 - למתן תוקף.
- מהדורה 12 ב' - אוגוסט 2002 - עדכון סעיף עתיקות - למתן תוקף