

204

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

נפה "יזרעאל"

מועצה אזורית "מגידו"

תכנית מפורטת מספר ג/ 11140

המהווה שינוי לתכנית מפורטת (לצרכי רישום) מספר ג 4252 ו - ג/ 4520

מס' נחלות רשומות 120 מס' יח"ד קיימות 161 מס' יח"ד מוצעות 138

"תושבה" ברמות מנשה

הרחבה לישוב רמות מנשה

היזום

קיבוץ רמות מנשה, ד.נ. מגידו 19245, טל: 04-9895711, פקס: 04-9895727.

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, ת.ד. 580, נצרת עלית 17105.

מגיש התוכנית

קיבוץ רמות מנשה ד.נ. מגידו 19245, טל: 04-9895711, פקס: 04-9895727

עורך התוכנית

דגן מושלי ארכיטקטים בע"מ

ע"י אדריכל דגן מושלי

היזומה 8 טירת כרמל

טל: 04-8578066/7 פקס: 04-8578069

מס' רשיון: 36199

עדכונים

הודעה על אישור תכנית מס. 11140 / 2  
 פרשמה בילקוט הפרסומים מס. 5280  
 מיום 9.3.04

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 11140 / 2  
 ...עדה הממונה לתכנון ובניה החליטה  
 כיום 20/7/01 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הכנה	יולי 2000
עדכון 1	נובמבר 2000
עדכון 2	דצמבר 2000
עדכון 3	מרץ 2001
עדכון 4	אפריל 2001
עדכון 5	מאי 2001
עדכון 6	אוגוסט 2001
עדכון 7	ספטמבר 2001
עדכון 8	דצמבר 2001
עדכון 9	פברואר 2002

1. זיהוי וסיווג התוכנית1.1 התוכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מספר ג/ 11140 – "תושבה" ברמות מנשה, הרחבה לישוב רמות מנשה.

1.2 מקום התוכנית

מחוז: צפון

מרחב תכנון: יזרעאלים

מועצה אזורית: מגידו

גושים וחלקות: גוש 12381 חלקות 17, 14 חלקי חלקות 4, 5, 8, 11, 12, 13.

גוש 12382 חלקי חלקות 7, 8, 10, 12, 16.

1.3 שטח התוכנית

213.57 דונם.

1.4 בעלי עניין:בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, ת.ד. 580, נצרת עלית 17105.

היוזם

קיבוץ רמות מנשה, ד.נ. מגידו 19245, טל: 04-9895711, פקס: 04-9895727.

מגיש התוכנית

קיבוץ רמות מנשה ד.נ. מגידו 19245, טל: 04-9895711, פקס: 04-9895727

עורך התוכנית

דגן מושלי ארכיטקטים בע"מ

ע"י אדריכל דגן מושלי

היוזמה 8 טירת כרמל

טל: 04-8578066/7 פקס: 04-8578069

מס' רשיון: 36199

יועץ תחבורה:

קרני ש. מהנדסים בע"מ

דזרעאלי 46 א' חיפה 34334

טל: 04-8244468 פקס: 04-8251095

יועץ מים וביוב:

פלגי מים – פתוח מקורות מים

משרד טכני העמקים,

יקנעם מושבה 20600

יחס לתוכניות אחרות

1.5

תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות:

בתכנית מפורטת מספר ג/ 4520 "רמות מנשה" י.פ. 5.11.92 4053

תוכנית מפורטת ג/ 4252 "לצרכי הסדר רישום י.פ. 4.12.83 2990

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת, תוכנית זו עדיפה.

מסמכי התוכנית

1.6

התכנית כוללת:

(א) תקנון: בן 14 עמודים מסמך מחייב.

(ב) תשריט בקני"מ 1:2500 מסמך מחייב.

(ג) נספח "מבני ציבור קיימים ומוצעים" בקני"מ 1:1000 מסמך מנחה.

הגדרות ומונחים:

1.7

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק תכנון ובניה.

1.8 סימון ייעודי האזורים וגבולותיהם בתשריט (בתכנית קיימת, מוצעת וסביבה)

קו כחול רציף	א. גבול תחום התכנית
קו כחול מקוטע	ב. גבול ת.מ. 4252
קו כחול מקוטע	ג. גבול ת.מ. 4520
תכלת אחיד	ד. אזור מגורים א'
צהוב	ה. אזור מגורים ב'
חום בהיר מתוחם בחום כהה	ו. אזור למבני ציבור
ירוק מותחם בחום בהיר	ז. אזור ספורט
ירוק	ח. שטח ציבורי פתוח
ירוק בהיר מותאם בירוק	ט. שטח ירוק שפ"פ
צהוב חרדל	י. איזור מבני משק
צהוב אחיד עם משבצות ירוקות	יא. איזור בית קברות
משבצות ירוקות	יב. אזור שמורת יער (תמ"א 22)
פסים ירוק לבן לסירוגין	יג. שטח חקלאי
חום אחיד	יד. דרך קיימת
אדום אחיד	טו. דרך מוצעת
ירוק מטויט באדום	טז. דרך משולבת
קווקו אדום על רקע ירוק	יז. שבילים להולכי רגל
פסים אדומים באלכסון	יח. דרך לביטול
ירוק	יט. כביש שרות
אדום עם משבצות שחורות	כ. חניה ציבורית



	כא. מספר הדרך
	קו בניין
	רוחב הדרך
קו שחור עם משולשים שחורים ומספר שחור	כב. גבול גוש רשום ומספרו
קו ירוק ומספר ירוק	כג. גבול חלקה ומספרה
קו שחור דק	כד. גבול מגרש מוצע
עגול ירוק + מספר	כה. מספר מגרש חלקה

תכנית מוצעת		תכנית קיימת		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
33.30%	71.13	—	—	מגורים א'
8.50%	18.14	13.23%	28.27	מגורים ב'
5.00%	10.06	2.3%	4.92	מבני ציבור
16.26%	34.74	0.71%	1.52	שטח צבורי פתוח
1.07%	2.29	—	—	שפ"פ
3.77%	8.06	3.10%	6.64	אזור ספורט
7.67%	16.40	10.50%	22.40	דרך קיימת מאושרת
12.95%	27.66	—	—	דרך מוצעת
1.42%	3.05	2.42%	5.18	כביש שרות
4.43%	9.46	—	—	רחוב משולב
2.40%	5.10	—	—	שבילים להולכי רגל
0.79%	1.69	—	—	חניה ציבורית
0.36%	0.77	66.80%	142.64	שטח חקלאי
2.35%	5.02	0.94%	2.00	בית עלמין
100.00%	213.57	100.00%	213.57	סה"כ שטח

## פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרת התכנית

1. שינוי ייעוד תחום התכנית מיעוד חקלאי לאזורים המיועדים למגורים, לשטח ציבורי פתוח למבני ציבור, לשטח פרטי פתוח, לספורט, לדרכים, לרחובות משולבים ולשבילים, דרכי שירות וחניות ציבוריות.
2. תכנון שכונת מגורים חדשה בת 138 יח' דיור.
3. קביעת הנחיות ותנאים מחייבים להגשת תכנית בינוי ותכנית פתוח.
4. הסדרת דרכי הגישה הציבוריות ליישוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

### פרק 3 – הוראות התכנית

#### 3.1 רשימת התכליות והשימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

##### 3.1.1 אזור מגורים א'

מיועד להקמת יחידת מגורים אחת על כל אחד מהמגרשים, בהתאם לאמור בלוח האזורים והגבלות הבניה ובכפוף לקיום כל התנאים המפורטים בתכנית זו ובכל דין.

שימוש עיקרי/שירות:

- (1) למגורים בלבד – יחידת דיור אחת.
- (2) משרד ביתי לשימוש בעל היחידה, בכפוף להוראות תכנית זו, שיעמוד בתנאי חניה נדרשים ובתנאי שלא יהווה הפרעה לסביבה, ויהווה חלק מהמבנה עצמו.
- (3) שטחי שרות ותשתיות.
- (4) המחסן יהיה חלק ממבנה המגורים או החניה עפ"י תוכנית בינוי.
- (5) במפלס שמתחת לקומת הכניסה הראשית יותר שימוש בשטחי שירות המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

##### 3.1.2 אזור מגורים ב'

באזור מגורים ב' תותרנה התכליות הבאות:

- (1) מגורים.
- (2) מבנים פרטיים לשימוש ציבורי של כלל התושבים ביישוב כגון מבני חינוך, תרבות, מנהלה, בריאות, רווחה, קהילה וכיוצא באלה. מבני הציבור הקיימים באזור זה בעת אשור תכנית זו ישמשו את כלל תושבי היישוב, אלא אם שונה ייעודם בהיתר בנייה באשור הועדה המקומית.
- (3) שטחים פתוחים לשימוש ציבורי של כלל תושבי היישוב כגון שטחים פתוחים, מתקני שעשועים, חצרות לגני ילדים ולפעוטונים, נוי, מדרכות, פינות ישיבה וכיוצא באלה, שטחים פתוחים הקיימים בפועל, הקשורים למבנים הציבוריים הקיימים בעת אישור תכנית זו לא ישונה ייעודם אלא על פי היתר הבנייה באישור הועדה המקומית.
- (4) שטחי שרות הנדרשים לשימושים בסעיף 1,2,3 לעיל ותשתיות.

##### 3.1.3 אזור צבורי פתוח

מיועד לגינון, מתקני משחק, פארקים ונטיעות, שבילים להולכי רגל, חניות ציבוריות, תחנות המתנה לאוטובוס, תאורה, מתקנים הנדסיים ותיבות דואר, מתקני ספורט, אזורי התכנסות ופעילות קהילתית תחת כיפת השמיים.

- 3.1.4 אזור לדרכים  
מיועד לסלילת כבישים, מדרכות וחניה, לרבות: רחובות משולבים, שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, חניות ציבוריות, מתקנים הנדסיים, תחנות אוטובוס, מתקן תאי דואר. ניתן לבנות מבני שער.
- 3.1.5 אזור לרחובות משולבים  
מיועד לסלילה של דרך גישה לקבוצות מגרשים, לרבות: גינות ונטיעות, ריהוט רחוב, חניות ציבוריות ומתקנים הנדסיים.
- 3.1.6 אזור לשבילים להולכי רגל  
מיועד לסלילה של שבילים להולכי רגל ונסיעה באופניים ולהקמת מתקנים הנדסיים, לגינון ונטיעות.
- 3.1.7 אזור ספורט  
אזור המשמש לבנייני ספורט ומתקני ספורט לכלל תושבי רמות מנשה והכולל: מגרשי ספורט, בריכות שחייה, אולמות ספורט, מזנון וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט, מתקני אימון, שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, חניות צבוריות, מתקנים הנדסיים, אזורי התכנסות ופעילות קהילתית (כגון אמפיטיאטרון).
- 3.1.8 מבני ציבור  
באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור. השימושים המותרים:  
 1. בנייני מנהל, מבנים קהילתיים.  
 2. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות לקהילה.  
 3. בנינים לשרותי רווחה לחברי הקהילה.  
 4. שטחים פתוחים.  
 5. מקלטים ציבוריים.  
 6. דרכי גישה, דרכי שרות וחנייה.
- 3.1.9 בית עלמין  
אזור המיועד לבית עלמין שיתוכנן בהתאם להוראות תמ"א 19.
- 3.1.10 אזור חנייה ציבורית  
אזור חנייה ציבורית מיועדת לכלל הציבור. יותר מעבר תשתיות.
- 3.1.11 אזור חקלאי  
אזור המיועד לשימושים חקלאיים, ובהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
- 3.1.12 שפ"פ  
שטח פרטי פתוח – אזור לגנון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקי ספורט, מקלטים ומתקנים הנדסיים לסוגיהם: מים, ביוב, חשמל, תקשורת באשור מהנדס הועדה המקומית.

**טבלת זכויות ותגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה  
(חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / יחיד למגורש מניימלי	גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימלי										קווי בניין			גודל מגורש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימוש/ים) עיקריים)
			מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	דונם				
2	1	גובה שטוח 8.5 מ' + 2 עליות	300 מ"ר	40%	50 מ"ר	250 מ"ר	100	200	4	4	3	3	450 מ"ר	מגורים א' ורחבת קהילתית			
		גובה משופע 9.5 מ' מתחת למפלס הכניסה															
		3	1								0	3	0				
		9	2	40%	35%	30 מ"ר <sup>2,3</sup>	35%	40%	4	4	4	4	18.14 דונם	מגורים ב'			
		9	3	25%	25%	5%	20%	25%	4	5	5	5	8.06 דונם	ספורט			
		9	3	35%	35%	5%	30%	35%	4	5	5	5	500 מ"ר	מבני ציבור			
		5	1						4	4				שטחים			
		5	1						4	4				שטחים			
		5	1						4	4				שטחים			

**הערות:**

1. הגובה ימדוד בצורה אנכית בין חלק מבנה הגובה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני הקרקע טבעית או תפורה. בכל נקודה בחתך.
2. 30 מ"ר חניה הינה מתווד 50 מ"ר שירות ולא בנוסף.
3. לא תותר הקמת מבני חניה בקו וצדדי 0 אלא על פי תוכנית בנייה כללית לכל השכונה, מאושרת ע"י הועדה המקומית.
4. תותר העברת אחוזי בנייה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובלבד שסה"כ אחוזי הבנייה ישמרו.
5. שטח משדד מקסימלי לא יעלה על 30 מ"ר ויכלול באחוזי בנייה המותרים.



## 3.3 הוראות והנחיות כלליות

## א. תנאים למתן היתר בניה

- כל הנספחים להלן יוכנו ע"י יוזם התוכנית ויאושרו על ידי הועדה המקומית.
1. הקמת כל המבנים והמתקנים, הפיתוח הסביבתי לרבות גדרות של כל מבנה והחניות הפרטיות, יבוצעו עפ"י נספח בינוי.
  2. הפיתוח הסביבתי של כל תחום התכנית, כמפורט בנספח הפתוח ובהסכם הפתוח המצורף לו, יבוצע עפ"י נספח הפתוח.
  3. הקמת המתקנים ההנדסיים והדרכים, בתחום התכנית ואל התכנית וממנה, תעשה עפ"י נספח התשתיות ונספח התחבורה.
  4. תכנון כל המבנים בתחום התכנית, לרבות תכנית הבניה של יחידת הדיור בכל מגרש, יערכו עפ"י נספח העיצוב האדריכלי.
  5. לאזור מגורים ב', אזור מבני צבור, אזור מבני ספורט תוגשנה תוכניות בינוי עם מתן היתרים והיקף התוכנית יקבע לפי דרישת ועדה מקומית.
  6. כל התשריטים והנספחים בתכנית זו ייערכו בתיאום ובהתאמה האחד למשנהו.

## ב. הוראות כלליות לעיצוב אדריכלי באזור מגורים א'

1. תוכנית עיצוב אדריכלי (תצורף כתנאי למתן היתרים)  
 כל פעולת בינוי או עבודה, אשר לביצוע נדרש היתר מאת הועדה המקומית, יעשו תוך קיום כל הוראותיהם של נספחי עיצוב אדריכלי, אשר יופקדו בידי הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
 מבלי לפגוע בסמכויות הועדה, תופקד הרשות המקומית על שמירת הוראות נספחי העיצוב האדריכלי ואישורה יידרש כתנאי למתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית.
2. תוכנית בינוי (תצורף כתנאי למתן היתרים)  
 תוכנית הבינוי כוללת:
  - א. העמדת המבנים על המגרשים
  - ב. עיצוב המבנים וגגותיהם  
 מבנים בתחום התכנית יתוכננו ויעוצבו בכמה דגמים, עפ"י נספח עיצוב אדריכלי שייערך לשם כך. גגות המבנים יהיו שטוחים או משופעים, או בשילוב של שניהם. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והזוד יוסתר בחלל הגג ובגגות שטוחים ישולבו הקולטים במסתור.
  - ג. מבני עזר  
 המשרד הביתי והמחסן, שעל יד כל יח"ד, יוקמו עפ"י נספח עיצוב אדריכלי שייערך לצורך זה.
  - ד. חניות פרטיות:  
 החניה הפרטית, שעל יד כל יח"ד, תוקם עפ"י נספח עיצוב אדריכלי שייערך לצורך זה.

### ה. השטחים הפנויים מסביב לבית:

1. קירות תמך, מדרגות וכיו"ב הכלולים בפתוח המגרש, אינם כפופים לקווי הבניין. גובה גדר עפ"י תוכנית בינוי.
2. בפתוח חצרות המגרשים יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית.
3. קירות תומכים וגדרות, ישתלבו בעיצוב הבית ובפתוח החצר וגמורם יהיה דו צדדי. בגדרות ישולבו מתקנים הנדסיים, עפ"י מידת הצורך והיכולת. בניית גדרות תהיה בגבולות המגרש.
4. בכל בית מגורים יותקן שלט מואר במקום בולט ליד הכביש וליד שביל הולכי הרגל. השלטים יציינו את שם הרחוב ומספר הבית עפ"י כללי הרשות המקומית.
5. פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש – באופן שאינו נראה מהכביש, ובהתאם למפורט בנספח לעיצוב אדריכלי.
6. מיכלי גז ודלק ומערכות טכניות ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש, במתאם לנספח אדריכלי.

### ג. תשתיות

#### 1. כללי – נספח תשתיות (מנחה - יצורף כתנאי למתן היתרים)

כל המתקנים ההנדסיים בתחום התכנית יובלו בדרכים תת קרקעיות.

#### 2. מים:

כל מבנה בתחום התוכנית בו נדרשת אספקת מים יקבלם עפ"י תוכנית התשתיות, באשור משרד הבריאות, בתאום עם הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה המקומית.

#### 3. ניקוז:

עפ"י תוכנית שתאושר ע"י רשות הניקוז. ניקוז מי נגר עילי יוסדר בתוכנית הבינוי והפיתוח, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה המקומית.

#### 4. ביוב:

תנאי למתן היתרי בניה תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה המקומית.

#### 5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 נצוץ עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נצוץ עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (אם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### 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.

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 חברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 6. דרכים:

תכנון הדרכים ייעשה בליווי של אדריכל נוף ויכלול גינון ונטיעות לצדיהן. הרדיוס של קשת במפגש קווי רחוב לא יפחת מ – 8 מטרים. בשטח המיועד לדרכים לא יונח כל מתקן הנדסי, אלא אם ניתן לכך אישור כדון, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.

#### 7. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### 8. טלפון ותקשורת:

תשתית תת קרקעית על פי תיאום עם חברת התקשורת הרלבנטית.

#### ד. הוראות כלליות:

##### 1. חלוקה

תוכנית חלוקה תיערך לפי תוכנית זו ע"י מודד מוסמך ועל פי החוק לרבות רישום המקרקעין.

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה בהתאם לתוכנית זו עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

##### 2. רישום:

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

##### 3. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"י הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, מקרקעי

ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה:

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) ובתחומי המגרשים, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. באזור מגורים א' - חניה בקו בנין קדמי וצידו 0 עפ"י תוכנית בינוי. ניקוז החנייה יהיה לכיוון מגרש המבקש.

6. מבנים קיימים:

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חריגים בהתאם להוראות פרק ז לחוק התכנון ובניה.

7. הוראות הג"א:

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 שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

9. סדורים לנכים -

כל מבנה ציבור שיבנה יחוייב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים. קבלת היתר בניה למבני ציבור, מבני ספורט ינתן רק לאחר הבטחת סדורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ע"פ תקנות התכנון והבניה.

10. תנאים למתן היתר:

בקשות למתן היתר בניה או לביצוע עבודה תערכנה על פי תכנית זו ועפ"י החוק. לא יינתן היתר לבניה או לביצוע עבודה עפ"י תכנית זו, אלא בכפוף לכל הוראותיה ועפ"י דין. לא יינתן היתר לבניה או לביצוע עבודה עפ"י תכנית זו, אלא אם אושרו בידי הועדה:

1. נספח בינוי

2. נספח פתוח

3. נספח תשתיות

4. נספח עיצוב לאחר שאושר כאמור לעיל, והבקשה למתן היתר מקיימת את כל הוראותיהם.

5. תנאי מוקדם למתן היתר בניה מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר, פריצת דרכים ותשתיות יהיה באשור המועצה האזורית מגידו לתוכניות כוללות של ביוב, מים, ניקוז, דרכים וכן תוכניות מבני ושטחי ציבור.
6. תנאי להתחלת פיתוח השטח השלמת תשתיות (מערכת ביוב, מים, חשמל ותקשורת) במערכת אחידה של כלל הישוב.
7. תנאי למתן היתר בניה לצרכי מגורים – השלמת מבנים ציבוריים לצורך מתן שירותים לתושבי השכונה.

#### **פרק 4 – מימוש התוכנית**

##### **4.1 שלבי ביצוע אזור מגורים א'**

- (1) את התוכנית ניתן יהיה לבצע בבת אחת או בשלבים.
- (2) קביעת שלבי הביצוע תהיה בסמכות הועדה המקומית.
- (3) שלבי הביצוע יהיו עפ"י תוכנית בינוי ובה יקבעו התנאים למעבר משלב לשלב.

##### **4.2 תקפות התוכנית**

היה ולא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך שבע שנים מיום אשורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות:

~~קבוץ~~  
~~רמות מנשה~~

היוזם: קבוץ רמות מנשה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

~~קבוץ~~  
~~רמות מנשה~~

מגיש התוכנית: קבוץ רמות מנשה

~~דגן מושלן-ארכיטקטים בע"מ~~

עורך התוכנית: דגן מושלי ארכיטקטים בע"מ

אין לנו התנדבות עסקית לתכנית. בתנאי שיש ת"ר ניתנת עם  
 רשות התכנון הטוטלית.  
 חתימתו וזיהוי לצד תכנון ניהול. אין בה כדי להקנות כל זכות  
 ליהיה התכנון. לרוב בעל עניין אחר בעטם התכנית כל עוד לא  
 הוקצה השטח. ואם ענין השטח נמצאים בניהול ואין התוכנית זו באה  
 במהום התכנית כל זאת ענין נוסף. בניהול מאז ומתמיד נוספת.  
 לפי כל חוקי המדינה.  
 לטען הטענה. המעשה. אין לנו התנדבות עסקית לתכנית.  
 בזיו השטח. חתימתו וזיהוי לצד תכנון ניהול. אין בה כדי להקנות כל זכות  
 ריבאה בניהול השטח. המעשה. אין לנו התנדבות עסקית לתכנית.  
 הפרתו עליו. חתימתו וזיהוי לצד תכנון ניהול. אין בה כדי להקנות כל זכות  
 כל זכות אחרת. חתימתו וזיהוי לצד תכנון ניהול. אין בה כדי להקנות כל זכות  
 חתימתו וזיהוי לצד תכנון ניהול. אין בה כדי להקנות כל זכות.

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון

תאריך: 9/9/03