

מחוז הצפון

הועדה לבניה למגורים ותעשיה (הוראת שעה)

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

ע י ן - ה ע מ ק

הרחבה

תכנית מס': ג/במ/229

המהווה שינוי לתכנית מיתאר 2731/ג' שבתוקר,

ולתכנית 7044/ג' שהומלצה להפקדה,

תכנית זו הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

תכנית זו כוללת הצעה לבנית 144 יח"ד חדשות.

המגיש: מ.מ.י. - מחוז הצפון

משרד המנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן

אישור תכנית מס. ג/במ/229

הועדה לבניה למגורים (נס' מ-95-6)

תאריך אישור: 12.6.95

יוני 1994

הודעה על אישור תכנית מס' ג/במ/229

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4342

מיום 26.10.95 תשנ"ו 257

פרק א' - כללי

1. מחוז: הצפון
2. מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
3. ישוב: עין העמק
4. ק.מ.: 1:1250
5. גושים וחלקות:

גוש	11742	12343
חלקי חלקות	14,4,2	2,4

נוסטיג חגית
אדריכלית
ג/ש/ג
3.9.95

6. שטח התכנית ומס. יחידות הדיור המתוכננות
196.243 דונם נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מספרות מחשב.
בתחום התכנית מתוכננות 144 יח"ד.

7. שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם "עין-העמק הרחבה" ומספרה ג/ב/מ.229, שינוי לתכנית מיתאר ג/2731 ולתכנית ג/7044, להלן התכנית.
התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1250.

8. תוקף התכנית

האישור לתכנית זאת ניתן בתנאי כי יוחל בביצועה בתוך שנתיים מיום אישורה. תחילת בצוע תחשב לפי סעיף (א) 6 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה התש"ן 1990), תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה של התוכנית סיום 20% מיסודות הבניה, ובהתאם את התשתיות.

9. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" להלן התקנון הכולל 12 עמודים.
תשריטת תכ. מפורטת צבוע בק.מ. 1:1250, ותכנית בינוי רעיונית.

10. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי חלקי לתכנית 2731/ג' שבתוקף, לתכנית 7044/ג' שהומלצה להפקדה, ולת.מ.מ.2; ומפרטת את האזור שבתחומי הקו הכחול.
התכנית מהווה הרחבה קהילתית של עין העמק .

במקרה של סתירה בין תכנית זאת לבין כל תכנית מפורטת אחרת קודמת לתכנית זאת והמתייחסת לשטחים הכלולים בתחומי תכנית זאת תהא עדיפות לתכנית זאת על פני קודמותיה.

11. גבולות התכנית

הגבולות המסומנים ע"ג התשריטת בקו כחול ועבה.

12. בעל הקרקע

ממ"י .

13. יוזם ומגיש התכנית

ממ"י מחוז הצפון

14. המתכנן

מח. תכנון מ.מ.י. מחוז הצפון - אדר' לוסטיג חגית מ.ר. 28718.
יעוץ כבישים - שמואל קרני.
יעוץ ביוב - "פלגי מיס.

15. מטרת התכנית

לתכנן את השטח התחום בקו כחול הנ"ל, ולקבוע הנחיות תכנון סייגים והוראות לתכנון המפורט:

- א. לקבוע אזורים למגורים ואופן הבינוי בהם.
- ב. יעוד שטחים ציבוריים פתוחים לגינון מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, מערכות הנדסיות וכו'.
- ג. יעוד שטחים לבניית מבני ציבור.

פרק ב' - פרשנות

ב-1 באור סימני התשריט

1. גבול התכנית המוצעת קו כחול
2. דרך מוצעת..... צבע אדום
3. דרך משולבת..... ירוק מטויט אדום
4. מגורים 1..... צבע כתום
5. מגורים 2..... צבע תכלת
6. מבני ציבור משולבים בש.צ.פ..... פספוס חום ירוק מותחם חום
7. דרך קיימת (מאושרת)..... צבע חום
8. ש.צ.פ (שטח ציבורי פתוח)..... צבע ירוק
9. בנין קיים..... קו סגור שחור
10. שטח חקלאי..... לבן מפוספס בירוק
11. קו רצוף ירוק..... גבול חלקה קיימת
12. קו רצוף אדום..... גבול גוש
13. קו משורטט רצוף..... גבול מגרש - מוצע.
14. ספרה ירוקה..... מס. חלקה ישן
15. ספרה בתוך עגול..... מס. מגרש - מוצע
16. מספר דרך..... מס. ברבע עליון של העגול
17. רוחב דרך..... מס. ברבע תחתון של העגול
18. קו בניין מינימלי (קדמי)..... ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
19. מס' בן 5 ספרות..... מס' גוש
20. מגורים כחלק מנחלה..... צבע צהוב.
21. דרך לביטול..... קוים אדומים.

ב-2 טבלת שטחים ושמושים

<u>מס. יח"ד</u>	<u>אחוז מס"ה</u>	<u>שטח בדונם</u>	<u>יעוד השטח</u>
110	32.50	58.799	מגורים 1
34	7.10	14.210	מגורים 2
	13.60	26.891	דרך מוצעת
	0.60	1.320	דרך קיימת
	2.1	4.097	דרך משולבת
	1.40	2.817	מבני ציבור
		0.075	שטח חקלאי
	45.00	87.979	ש.צ.פ.
		55	מגורים חלק מנחלה
144	100.00	196.243	ס"ה

פרק ג' - רשימת תכליות

1. מגורים 1 - מגרשים 1-111

מגורים בבתיים בודדים לבניה עצמית, או בניה מרוכזת.
על כל מגרש תבנה יח"ד אחת, עם אפשרות ליח"ד-נוספת כחלק מהמבנה עבור בן משפחה - שטח יח"ד הנוספת לא יעלה על 60 מ"ר, ושטחה יכלול בסך אחוזי בניה.
הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 1 מטר, והמרווח הזה יהיה סגור.
לא תותרנה קומות עמודים מפולשות.
ניתן יהיה לבנות מוסך חניה כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שרות.
במקרים של טפוגרפיה קשה תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות.
הקמת סככת חניה על קו 0 תותר במגרשים ששיפועם עולה על 20%, ובהסכמת בעל המגרש הסמוך.
הוראות הבניה לפי טבלה.

2. מגורים 2 מגרשים 1M - 18M

ישמש עבור בניית בתי מגורים דו משפחתיים צמודי קרקע.
המבנה יכיל 2 יח"ד בעלות קיר משותף.
הוראות הבניה ע"פ אזור מגורים 1 אך לא תותר יח"ד נוספת עבור בן משפחה.
הבינוי בין שתי יחידות הדיור חייב להיות מתואם.
הוראות בניה לפי טבלה.

3. מבני ציבור משולבים בש.צ.פ.

מגרש צ-1 ישמש להקמת מבני ציבור כגון:

מוסדות חינוך, דת ובריאות.

הוראות בניה לפי טבלה.

כן תאופשרנה כל התכליות המאושרות בש.צ.פ.

4. דרכים קיימות מוצעות ומשולבות

כוללות מדרכות חניות רחבות לתחבורה ומעבר לתשתיות.

בדרכים המוצעות הצבועות אדום תהיה הפרדה בין התנועה המוטורית והרגלית,

ובדרכים המסומנות כדרכים משולבות תשולב התנועה המוטורית ברגלית במיסגרת

"דרך הולנדית".

6. ש.צ.פ.

ישמשו עבור ככרות, גנים, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שבילים, מתקנים הנדסיים

כגון תקשורת, ביוב, ניקוז וחשמל, שמור צמחיה טבעית קיימת, וכו'.

חלקים מהש.צ.פ. שיוקצו עבור מתקנים הנדסיים יירשמו ע"ש החברה המתחזקת.

פרק ד' - הוראות כלליות

1. חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן חניה שנקבע בחוק התכנון והבניה, התקנת

מקומות חניה תשמ"ג 1983.

פתרון החניה בשטח כל הפרוייקט יהיה בתוך המגרשים עצמם.

באזור המגורים התכנית תתן פתרון חניה של 2 מקומות חניה עבור יחידת דיור - בתוך המיגרש.

2. תנאים מיוחדים

- 2.1 לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונים של הבניינים כולל צביעה וסיוד המרפסות וחלקים מהחזית.
- 2.2 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 2.3 לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.4 יש לדאוג לשילובם הארכיטקטוני של דוודי שמש לחמום מים בגגות הבניינים באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, אם ע"י מסתור ואם ע"י שילובם בשפועי גג רעפים.
- 2.5 לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים, ובתחום המגרש הם יהיו תת-קרקעיים.
- 2.6 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- 2.7 מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה.
- 2.8 לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.9 לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.10 לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני מגורים.
- 2.11 בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
- 2.12 רשת הטלפונים, התקשורת והזנות לחבורי אנטנות טלזיזיה יהיו תת-קרקעיות. רשת החשמל: בתאום עם הישוב וחברת החשמל. בכל מקרה-התחברות מהעמוד למבנה תהיה תת-קרקעית.
- 2.14 ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות נקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
- 2.15 בגבולות הצידיים של המיגרש לא תותר הקמת קירות העולים על גובה 2.5 מ' מפני הקרקע בשעת מסירת המיגרש. הקירות יהיו מאבן לקט מקומית עם פוגות שקועות.
- 2.16 יתוכננו מיספר דגמים מחייבים ע"פ שיטת הבית הגדל, ע"פ תאום עם ועד המושב, המועצה המקומית והוועדה לבניין עיר. הבינוי יהיה ע"פ דגמים אלה בלבד, וע"י קבלן אחד - במידה והדבר יתאפשר ע"י חוק המיכרזים ודרישות האגודה.

3. עבודות פתוח

כתנאי להוצאת היתר בניה תדרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנן בשלמותו.

א. עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה. לא תנתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.

ב. בשטחים הצבוריים, ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

ד. תכנית הפתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפתוח מערכת ניקוז מי גשמים.

ה. לא יוחל באיכלוס בתחום התכנית טרם חבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

4. גינון וצמחיה

עבור כל מבנן תוגש למהנדס הועדה תכנית גינון והשקיה, אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה למבנן.

5. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

מרשת מתח נמוך	- 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	- 8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ח	- 10 מ'

ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ג. תשתיות חשמל מתח נמוך ומתח גבוה בתחום התכנית הנדונה יהיו תת קרקעיות.

ד. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה באזור למבני ציבור; בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים וכן בשטחים ציבוריים פתוחים. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנס' בהספק ובתאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנס'.

ה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנס' הדרושה בבנין או במגרש. לא תתקבל תכנית אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

7. מס השבחה

מס השבחה יגבה כחוק.

8. עתיקות

כל היתר לבניה או לשמוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

9. אספקת מים

תעשה ע"י מערכת אספקת מים עירונית.

10. כיבוי אש

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הועדה המקומית.

11. ביוב

יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח למערכת הביוב העירונית או לקבל אישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות לפתרון אחר.

12. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

הערות	מס. יחיד .מקס.	מרווחים במטרים אחורי > צדדי > קדמי	גובה	לכניסה מעל מפתח	אחוזי הבניה/ס"ה מ"ר מבוונה אחוז מקס. מקרע .בק .הקרקע	גדל מגרש מינימלי	האזור
	+ 1 יחידת משנה עבור בן משפחה .	4.0 מ' 5.0 מ' 5.0 מ' או 2.0 מ' לפי תכנית בינוי >	8 מטר מעל כל נקודה מפני > הקרקע כפי שנוסח המגרש .	לפי שקול המתכנן	35% 60% 15% 45%	470 מ"ר	מגורים אי .
	2 יחיד	4.0* מ' 3.5 מ' 5.0 מ'	-"	-"	40% 65% 10% 55%	600 מ"ר	מגורים ב' .
		5.0 מ' 5.0 מ' 5.0 מ'	-"	-"	50% 60% 10% 50%	1000 מ"ר	ציבורי

..... יוזם התכנית.



..... בעל הקרקע.

..... עורך התכנית.

מס. רישיון..28718