

מחוז הצפון
נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים -

תכנית מפורטת מספר 7744 "בנה ביתך - ורד העמקים"
שינוי לתכנית מפורטת מס' 4340 "רמת יוקנעם"

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "בנה ביתך-ורד העמקים" תכנית מפורטת מס' 7744 המהווה שינוי לתכנית 4340 "רמת יוקנעם"
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה והכולל:

<u>גוש</u>	<u>חלקי חלקות</u>
11083	1 - 6
3. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
4. היוזם : "ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ, מועצה מקומית יוקנעם עילית.
5. המתכנן : יער ארכיטקטים בע"מ
6. שטח התכנית : כ-53.7 דונם
7. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
8. יחס התכנית לתכנית הראשית: (א). תכנית זו מהווה חלק מתכנית מפורטת רמת יוקנעם מס' 4340 להלן התכנית הראשית.
(ב). על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית והוראותיה של תכנית זו תשמשנה כתוספת להוראות התכנית הראשית.
(ג). במידה ותהיה סתירה בין הוראות התכנית הראשית לבין הוראות התכנית, יכריעו הוראות תכנית זו.
9. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב, גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1000, ונספח בינוי פיתוח.
10. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא לתכנן את השטח המפורט בסעיף 2 לעיל על פי תכנית מפורטת "בנה ביתך - ורד העמקים", לקבוע אזור מגורים, אזור לבנייני ציבור, שטחים צבוריים פתוחים, התווית דרכים, רחובות משולבים ומעברים להולכי רגל.
11. שלבי בצוע : בצוע התכנית בכל הנוגע להיתרי בניה ולבניה שתבוצע בשטח התכנית יעשה בשלבים שיטתיים כדי להבטיח רצף צמוד של פתוח, דרגת פיתוח מתאימה ומספקת בכל שלב.

12. חלוקה לאזורים
ובאור ציוני
התשריט

גבול תכנית
אזור מגורים א'
שטח לבניני צבור
שטח צבורי פתוח

קו כחול
כתום - קווים אנכיים
חום צלבים ונקודות
ירוק - קווים אנכיים
מקוטעים

חום - קווים אנכיים
ירוק ואדום-שתי וערב
ספרה ברבע העליון
של המעגל

ספרה ברבעים הצדדיים
של המעגל

ספרה ברבע תחתון של
המעגל

דרך קיימת
רחוב משולב
מספר דרך

קו בנין

רוחב דרך

13. שמוש בקרקעות
ובנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקעות או בנינים
באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת
התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת התכליות: אזור מגורים א' - סה"כ 67 מגרשים ישמש לבניית בתי מגורים

פרטיים בשיטת "בנה ביתך". בכל מגרש תותר בניית יחידת
מגורים אחת. פרט למגרשים 10 ו-11 בהם יותרו 2 יחידות
למגרש. בקשה להיתר בניה במגרשים 10 ו-11 תאושר לכל המגרש
(2 יחידות) גבול החלוקה בין שתי היחידות יהיה בהתאם
לנספח בינוי-פתוח אך מותרות סטיות בהתאם להיתר הבניה
ובהסכמת שני הבעלים.
שטח לבניני צבור - ישמש להקמת מבנים לצרכי צבור.
שטח צבורי פתוח - השטחים הצבוריים הפתוחים ישמשו לנטיעות,
גנון מגרשי משחקים לילדים וכו' וכן כל המתקנים הדרושים
ליעודים הנ"ל.
בשטחים צבורים פתוחים, מותר יהיה להקים מתקנים טכניים
כגון: שנאים, בריכות מים וכיו"ב וזאת בתנאי שהעיצוב
הארכיטקטוני והתיחסות המבנה לסביבתו, יעוצבו כחלק אינטגרלי
של התכנון הכולל של השטח.

15. רחובות
משולבים

: שביל להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב לחניה ולשרות.
הרחובות המשולבים ירוצפו ויגוננו.

16. חניה : חישוב מקומות החניה יהיה לפי התקן, בתחום המגרש.

17. הוראות לאזור
מגורים א' -
בנה ביתך

: (א). כל המגרשים יהיו בשטח של לא פחות מ- 450 מ"ר. חזית
לכביש של לא פחות מ-18 מטר לאחר סימון המגרשים בשטח
(למעט מקרים חריגים במגרשים ארוכים במיוחד בהם תותר
חזית של 16 מטר).

(ב). קו בנין צדדי יהיה 4.0 מטר בהתאם לתשריט חלוקה.
קווי בנין קדמי ואחורי 5.0 מטר.
תותר חניה מקורה ו/או בנויה בתחום המגרש בקו בנייה
אפס.
ראה נספח בינוי פיתוח.
במגרשים 41 ו-42 חל בנוסף לקוי הבנין דלעיל - תחום
אסור בניה בקרבת קו מתח עליון כמפורט בסעיף 27*
להלן (עמ' 7).

(ג). זכויות הבניה:
אחוזי הבניה מירביים לשימושים עקריים הם 36%. אך שטח
הבית המירבי כנ"ל לא יעלה על 220 מ"ר. שטח התכנית לא
יעלה על 30% משטח המגרש. השטחים מחושבים לפי תקנות
חשוב שטחים ואחוזי בניה, התשנ"ב-1992 וכוללים את כל
השטחים המקורים למטרות עיקריות וכן שטחים מתחת
לכניסה הקובעת ומתחת לפני הקרקע.
בנוסף לאמור לעיל תותר בניה של שטחי שרות בשטח של עד
10% משטח המגרש אל לא יותר מ-55 מ"ר. שטחי שרות -
כהגדרתם בתקנות לחשוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992
(כולל: מרחב מוגן, חדרי מכוונות, חניות וקומות
מפולשות וכיו"ב).

(ד). מספר הקומות המכסימלי - 2 קומות מעל מפלס הקרקע
הסופי, גובה הבנין מקרקע סופית ועד תחתית גג
הרעפים לא יעלה מעל ל-7.5 מטר בכל נקודה נתונה,
כששטח הקומה העליונה בכל מגרש לא יעלה על 80%
משטח הקומה שמתחתיה.
במגרש מס' 12 יותר לבנות קומה נוספת (בגלל הפרשי
הגובה במגרש) מבלי להגדיל את אחוזי הבניה.

(ה). עצוב ארכיטקטוני:
(1). כל הבתים יהיו עם גגות משופעים מרעפים. שפוע כל
הגגות יהיה 32 מעלות. גמר הקירות החצוניים יהיה
טיח אקרילי בגוון בהיר.
(2). לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה
החיצונית של הבנינים כולל איסור סגירת מרפסות.
(3). לא יותקנו צנורות מים או גז על הקירות החצוניים
של המבנים, אלא בצורה מסודרת ולפי תכנית מעוגנת
בהיתר הבניה.
(4). לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות
הבינינים. דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו
מתחת לשיפועי גג הרעפים.
קולטי השמש ימוקמו על שיפוע דרומי של הגג
ובמידה ולא ימצא כזה ימוקמו במסגרת מיסתור. על
הפתרון האדריכלי של המתקן הסולרי להיות חלק
מתכנית ההגשה של המבנה.
(5). לא יותקנו חוטי טלפון וחשמל על הקירות
החיצוניים של הבנינים.

(6). לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית. מיקום אנטנות רדיו וטלביזיה, מזגנים וארובות יהיה חלק מתכנית ההגשה ויקבל את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

(1). פיתוח:

- (1). גובה מפלסי הקרקע של המגרשים ומפלסי הבניינים יהיה ע"פ נספח הפיתוח המצורף לתכנית זו.
 - (2). גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה חומר וכו' יהיו כמפורט בנספח הפתוח ויהיו חלק מתכנית להיתר.
 - (3). לא תותר הקמת חניה מקורה ו/או בנויה פינות לאשפה ולגז אלא כחלק ממערך פיתוח החצר שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
 - (4). הכוונה בית מתחייב לבנות את קירות פתוח החצר כלפי הרחובות והן בין השכנים מיד לאחר ביצוע עבודות העפר במגרש ולפני תחילת ביצוע יסודות הבניין.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא צו הפסקת בניה באם לא יבוצע בהתאם.

18. היתרי בניה : בקשה להיתר בניה תוצא על סמך הוראות תכנית זו ותכלול בין השאר פרטים בקשר לפיתוחו של השטח המתיחס, כולל סמון גובה מפלסי הבניה, סמון טרסות גן, קירות תמך, גדרות, מקומות חניה ופרטים אחרים הדרושים לדעת מהנדס הועדה המקומית.

19. הפקעות לצרכי ציבור חלוקה ורישום

: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאלים בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965. השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לתשריט, כל הדרכים, דרכים משולבות, והשטחים הציבורים יירשמו ע"ש המועצה המקומית ללא תמורה.

20. סלילת דרכים

: ושטחי חניה : הדרכים המוצעות בתכנית זו יסללו על ידי המבצעים ו/או היזם של התכנית ברוחבם המלא ובמקביל לשלבי בצוע התכנית ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה המקומית.

21. איסור בניה
מתחת ובקרבת
קוי חשמל

- (א) : לא ינתן היתר לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי 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.
- | | |
|-------|-----------------------|
| 2 מ' | ברשת מתח נמוך |
| 5 מ' | בקו מתח גבוה 22 ק"ו |
| 11 מ' | בקו מתח עליון 160 ק"ו |

- (ב) : אין לבנות בנינים מכל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ', מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

- (ג) : לא יבוצעו בשטח התכנית כל טרנספרמטורים על עמודים.

22. שרותים

- (א) : מים - מקור מי שתיה יהיה חבור חבור לרשת המים של המועצה המקומית. המים יחולקו לבתים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.

- (ב) : ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטריים. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי ביוב בשטח התכנית וחיבורים למערכת ביוב של מועצה מקומית יוקנעם.

- (ג) : מתקנים להוצאת אשפה - בכל מגרש ובכל דירה, יחידת מסחר או בנין ציבורי, יותקנו מתקנים להוצאות פחי אשפה בהתאם לתקן של משרד הבריאות לפי הדרישות של המחלקה הסניטרית של המועצה המקומית ובהתאם לפרטים שיאשרו ע"י הועדה המקומית.

- (ד) : ניקוז מי גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או על ידי נקוז בתעלות על קרקעיות ובצנורות תת-קרקעיים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

- (ה) : הידרונטים - מגיש התכנית יתקין הידרונטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

- (ו) : אספקת גז - אספקת הגז לבנייני המגורים תעשה בהתאם לתקנות הבטיחות ובאישור המועצה המקומית, לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית.

- (ז) : טלפונים - כל חבורי הטלפונים יהיו תת-קרקעיים.

מתן היתרים לנ"ל מהועדה והביצוע בהתאם למפורט בתכנית הראשית

23. יישור ומילוי קרקע : לא תנתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הדרכים הסמוכות ויעשו הסידורים המתאימים למויעת שטפונות בהתאם לדרישות המהנדס ומשרד הבריאות.

24. עבודות פתוח : העבודות שאינן עומדות בסתירה לתכנית הראשית תותרנה לבצוע לפני הפקדת התכנית.

25. היטל השבחה : (א). הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב). לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

26. טבלת יעודי שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוז	דונם	אחוז	דונם	
68.2	36.6	79.6	42.8	מגורים א'
1.2	0.65	1.1	0.6	שטח לבוניני ציבור
10.3	5.55	5.6	3.0	שטח צבורי פתוח
4.7	2.5	4.7	2.5	דרך מוצעת/ קיימת
15.6	8.4	9	4.8	דרך משולבת
100.0	53.7	100.0	53.7	סה"כ

27. טבלת זכויות והגבלת בניה למגורים:

מס' מגרש	1-9 *13-67	10, 11	12
יעוד	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'
מגרש מינימלי במ"ר	450	450	450
קווי בנין קדמי צידי אחורי	5 4 5	5 4 5	5 4 5
זכויות בניה: שמוש עיקרי (מעל ומתחת לכניסה) שטחי שרות תכסית (היטל בנין) סה"כ אחוזי בניה	עד 220 מ"ר 36% עד 55 מ"ר 10% עד 30% 30% 46%	עד 220 מ"ר 36% עד 55 מ"ר 10% עד 30% 30% 46%	עד 220 מ"ר 36% עד 55 מ"ר 10% עד 30% 30% 46%
גובה בנין מירבי קומות במ"ר	2 7.5 עד גג	2 7.5 עד גג	3 7.5 עד גג
צפיפות נטו	2 יח"ד/ד'	3 יח"ד/ד'	2 יח"ד/ד'
מספר יח' במגרש	1	2	1

* במגרשים 41 ו-42 חל בנוסף לקוי הבנין דלעיל - תחום איסור בניה בקרבת קו מתח עליון - 15 מ' מציר קו המהח העליון.

מתימות:

בעל הקרקע:

היזם:

יער ארכיטקטים בע"מ
רח' בוסתנאי 4, תל-אביב

המתכנן:

תאריך: 3.3.92

סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הוועדה המרכזית

7744

12.5.93

לנסח את התכנית.

הודעה על... מס. 7744
 פורסמה ב... מס. 4194
 מיום 24.2.94 מת"א א 2396