



zamarot1

עד 18 מרץ

בס"ד

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

שטח שיפוט מועצה מקומית יבניאל

תכנית מס' ג/ 8971

שינוי ל- ג/ 6695 מתאר יבניאל ותוכנית מפורטת

ייעוד שטח לאזור מגורים

א. כללי :

שם וחלות :

1. תוכנית זו תיקרא "תכנית מס' ג/ 8971 שינוי ל ג/ 6695 מתאר יבניאל ייעוד שטח לאזור מגורים", והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול המסומן על התשריט המצורף.

מסמכי התכנית :

2. מסמכי התכנית הם :

- 1.2. הוראות התכנית. (לחלן : הוראות).
- 2.2. תשריט הערוך בקנה מדה 1:1000. (להלן : התשריט).
- 2.3. המשלים את ההוראות ומהווה חלק בלתי נפרד מהן.
- 2.3. נספח בינוי מנחה.

3. השטח הכלול התכנית :

גוש 17371 חלקה 1. גוש 17370 חלקות 3 ו-4.

4. שטח התכנית במדידה גרפית :

34,153 מ"ר = 19676 מ"ר + 2972 מ"ר = 56801 מ"ר.

5. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו משנה בשטחה את ג/ 6695 מתאר יבניאל.

6. בעל הקרקע :

חיים קרמר, צמרת יבנאל בע"מ, יהודה ביידיץ, עלי באר.

7. יזם התכנית :

המועצה המקומית יבניאל.

8. מטרת התכנית :

מטרת התכנית היא לייעד את השטח לאזור מגורים לבניית יח"ד צמודות קרקע. התווית דרכים ושטחי צבור, קביעת חלוקה למגרשי בניה, וקביעת הוראות למתן היתרי בניה.

9. עורך התכנית :

"בר - און שרגא" - אדריכלים. רח' יחיעם 13 רמת השרון, טל : 03-5497771

פקס 03-5493218.

יצחק לייבוביץ - אדריכל, רח' הנדיב 121 פרדס חנה, טל : 06-376254

פקס 06-271210.

ב. הוראות התכנית :

10. ציונים בתשריט :

הציונים בתשריט המצורף והגדרתם הם כמפורט להלן :

- 10.1. קו כחול רצוף.....גבול התכנית.
- 10.2. שטח צבוע כתום.....אזור מגורים א'.
- 10.3. שטח צבוע כחול תכלת.....אזור מגורים ב'.
- 10.4. שטח צבוע חום בהיר ומותחם חום כהה.....שטח לבניני צבור.
- 10.5. שטח צבוע ירוק בהיר.....שטח צבורי פתוח.
- 10.6. פס בצבע חום.....דרך קיימת או מאושרת.
- 10.7. פס צבוע וורוד.....דרך מוצעת או הרחבה של דרך.
- 10.8. פס בצבע וורוד ירוק לסירוגין.....דרך משולבת מוצעת.
- 10.9. מספר בתוך רבע עליון של עיגול.....מספר דרך.
- 10.10. מספרים ברבע ימני ושמאלי של עיגול.....קוי בנין.
- 10.11. מספר ברבע תחתון של עיגול.....רוחב הדרך.
- 10.12. קו ישר עבה בצבע רקע המפה.....גבול חלוקה חדשה.
- 10.13. שטח צבוע כחול כהה.....מבנה הנדסי.

רשימת תכליות.

11.

לא תותר כל בניה או כל שימוש בגבול תכנית זו אלא לתכלית או למטרה המותרת על פי רשימת התכליות דלהלן :

- 11.1 אזור מגורים ישמש לבניני מגורים, מחסנים ביתיים, מקומות חניה למכוניות. ניתן יהיה לנצל חלק מהדירה לשימוש כמשרדים של בעלי מקצועות חופשיים, כסטודיו לאמנים או כקליניקות, בתנאי שיהיה לשימוש של הדרים בבית, ושלא יהוו מיטרד לסביבתם על פי כל חוק ודין.
- 11.2 שטחים לבניני צבורי בתכנית, שלא יפחתו מ-500 מ"ר, ישמשו לגן ילדים, או לשימוש ציבורי אחר לפי החלטת המועצה, ובלבד שלא יהיו מיטרד לסביבתם על פי כל חוק ודין.
- 11.3 שטח צבורי פתוח ישמש לגיטון, להפרדה בין מגורים. לא תותר בו כל בניה למעט מתקני גיטון, טי ומשחקים.
- 11.4 דרכים ישמשו לתנועה ומעבר ממונעים או רגליים ולחניה. דרך משולבת תשמש לתנועה ומעבר ממונעים או רגליים, לחניה, שטחי ירק וטי.
- 11.5 שטח למבנה הנדסי ישמש עבור חדר טרנספורמציה של חברת חשמל (אם יהיה צורך) על שטח קרקע שלא יעלה על 250 מ"ר, או למבנה הנדסי אחר, לפי החלטת המועצה.

תנאים למתן היתרים :

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוזי בניה מקסימליים				תכסית מקסימלית במגרש (%)	מס' קומות מקס'	גובה מקס' במ'	
		שטח עקרי	שטח שירות כללי	שטח שירות	סה"כ אחוזי בניה מותרים			גג רעפים	גג שטוח
		מעל מפלס כניסה		מתחת מפלס כניסה					
מגורים א'	כ- 700	38%	5%	30%	73%	30%	2	8.5	6.5
מגורים ב'	כ- 900	45%	5%	40%	90%	40%	2	8.5	6.5
בנין ציבורי ומבנה הנדסי		30%	5%	35%	70%	35%	1	5	4.5

האזור	מרווחים במ'			מס' יחידות דיור	מס' יח"ד במגרש
	קדמי	צידי	אחורי		
מגורים א'	4*	3*	3	12	1
מגורים ב'	4*	3**	3	68	2
בנין ציבורי ומבנה הנדסי		3***	4	סה"כ 80	-

* או כמצויין בתשריט בנספח הביטוי.

** מרווח בין 2 יחידות בשני מבנים נפרדים על אותו מגרש: 0 מטר או 4 מטר מינימום.

*** מרווח צידי בין מבנה הנדסי למבנה ציבורי אחר, 0- מטר.

12. **שטחי שירות :**
כל שטחי השרות יהיו בתוך קוי הבנין וכחלק מהבנין למעט מבנה החניה שיהיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר בקוי בנין קדמי וצדדי 0 מ' או כמסומן בתשריט.
13. **מרתף :**
תותר בנית מרתף מתחת לגבולות קומת הקרקע שייחשב באחוזי הבניה כשטחי שירות ויתאים להגדרת מרתפים על פי חוק התכנון והבניה.
14. **מים :**
הבנינים בשטח תכנית זו יחוברו לרשת המים המקומית באישור ובתיאום עם המועצה המקומית יבנאל.
15. **ביוג וניקוז :**
א. הבנינים בשטח תכנית זו יחוברו לרשת הביוב המקומית בתיאום עם המועצה המקומית ומשרד הבריאות.
ב. תנאי להוצאת היתר בניה תהיה תוכנית ניקוז מאושרת ע"י המועצה המקומית.
16. **אשפה :**
הרחקת האשפה בשטח תכנית זו, תהיה באמצעות מכולות, כפי שיסומנו בתוכנית פתוח ובתיאום עם המועצה המקומית.
17. **תשתיות חשמל :**
א. קווי מתח גבוה, מתח נמוך וחיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.
ב. לא ינתן היתר לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה.
ג. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.
מקו מתח נמוך 2 מ'.
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'.
מקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מ'.
מקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ'.
- ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
18. **הפקעות :**
השטחים המיועדים לצרכי צבור בתכנית זו שהם השטח לבנין צבורי, הדרכים, והשטח הצבורי הפתוח יופקעו לצרכי צבור לפי סעיפים 188 עד 190 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם המועצה המקומית יבנאל. לפי סעיף 26 לחוק זה.
19. **תשתיות תקשורת :**
קווי טלפון תקשורת וטלייכ יהיו תת-קרקעיים

20. נספח בינוי:
נספח הבינוי הוא מנחה בלבד.
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סטיות ממנו למעט סטיות בקור בניין ותהיה רשאית להתיר מפלס 0.00 שונה מן המסומן בנספח הבינוי.
21. עבודות פיתוח:
כל עבודות הפיתוח כולל דרכים ומערכות תשתית (למעט תשתיות חשמל, תקשורת ובזק) בתחום התכנית תבוצענה על ידי הבעלים, במימוןם, בביצוע עצמי ובשילובם, לפי התקדמות הבנייה במגרשים.
22. הנחיות בנייה:
חזיתות הבניינים, חומרי הבנייה והגמר, פתרונות להסתרת מערכות סולריות, מתקני כביסה ומתקני מיזוג אוויר, גדרות, שילוט, תאורה, מיקום פחי אשפה, מיקום ארונות תקשורת וחשמל, מיקום שען מים וחיבור לביוב - ייקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית.
23. היסל השבחה:
היסל ההשבחה בשטח תכנית זו ייגבה כחוק.
24. מעבר תשתיות:
יותר מעבר תשתיות צבוריות, כגון: ביוב, מים, חשמל, ניקה, תקשורת בגבולות בין המגרשים ובגבולות התכנית.
25. חניה:
על פי תקנות החניה שיהיו בתוקף במועד האישור תכנית זו.

יזם התכנית:
צמרת יבניאל בע"מ.

עורכי התכנית:
בר - און, שרגא אדריכלים
יחיעם 13, רמת השדון
טל': 5497771/2 פקס: 5493218

יצחק לייבוויץ' אדריכל ומתכנן ערים
הנדיב 121 פרדס חנה כרכור 37071
טל': 06-376254 פקס: 06-271210.

בעל הקרקע:

משרד הפנים מתוו הצטרף
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8971

הועדה המחוזית לתכנון לבניה וחליטה
 ביום 11.11.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 8971

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4480

מיום 16.1.97 עד 16.4.97

הודעה על אישור תוכנית מס' 8971

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____