

2-4112

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי יבניאל

תכנית מפורטת ג/ 11929

מגורים מיוחד ביבניאל

שינוי ל- ג / 8972 ולמק/גמ/ 8972 / 208

היוזם: ו.א.ר בניה ויוזם בע"מ

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל

מרץ 2001

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי מו"מ יבניאל

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת ג/ 11929 מגורים מיוחד ביבניאל התוכנית ממוקמת בגבול הדרום מזרחי של המושבה יבניאל.

1.2 מקום התכנית

התכנית ממוקמת בגבול הדרום מזרחי של המושבה יבניאל

נ.צ מרכזי מזרח: 742000		צפון: 228300
מספר גוש	חלקה	חלקי חלקה
17368	52	

1.3 שטח התכנית

כ - 7.65 דונם (מחושב גרפית).

1.4 בעלי העניין

בעל הקרקע: ו.א.ר בניה ויזום בע"מ דיזינגוף סנטר ת.ד. 11491 ת"א טל. 03-5289520 פקס. 03-5289518.

יוזם התכנית: ו.א.ר בניה ויזום בע"מ דיזינגוף סנטר ת.ד. 11491 ת"א טל. 03-5289520 פקס. 03-5289518.

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל, הבונים 19, ק. טבעון, 36031 טל' 04-9835146, פקס. 04-9833704.

1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית תואמת תכניות מתאר ארציות ומחוזיות מבחינת שטח הבניה של יבניאל.

התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת ג/8972, ולתכנית ג/מק/גמ/208/8972.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

תקנון בן 9 עמודים- מסמך מחייב.
תשריט בקני"מ של 1:1000 – מסמך מחייב.
נספח בינוי בקני"מ של 1:500 – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

שלב	תאריך
הכנה	מאי 2000
עדכון 1	אוקטובר 2000
עדכון 2	מרץ 2001
עדכון 3	

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

גבול תכנית זו.
גבול תכנית מאושרת, ג/מק/גמ/208/8972
אזור מגורים א'
אזור מגורים מיוחד
שטח צבורי פתוח.

אזור מלאכה ותעשייה זעירה.
אזור חקלאי
דרך קיימת מאושרת.
מספר הדרך.
קו בנין.
רוחב הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה.
מגרש לביטול " "
מגרש מוצע. " "
גבול גוש.

קו כחול
קו כחול מקוקו
שטח צבוע כתום
שטח צבוע צהוב
שטח צבוע ירוק
שטח צבוע סגול מותחם בסגול כהה
(במצב קיים, מחוץ לגבול התכנית)
שטח צבוע ירוק לבן לסרוגין
שטח צבוע חום
מספר ברביע עליון בעגול בדרך
מספר ברביע צדדי בעגול בדרך
מספר ברביע תחתון בעגול בדרך
קו ועגול בצבע ירוק
קו ועגול בצבע שחור מקוקו
קו ועגול בצבע שחור
קו שחור ועליו משולשים

1.10 טבלת שטחים

מצב קיים/מוצע		יעד
שטח [%]	שטח [ד']	
60.00	4.59	אזור מגורים א' / אזור מגורים מיוחד
18.17	1.39	שטח ציבורי פתוח
21.83	1.67	דרך קיימת או מאושרת
100	7.65	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית

מטרת התוכנית איחוד 5 מגרשים לכדי מגרש אחד המאפשר בניית אזור מגורים מיוחד בנינוי אינטנסיבי, הכולל 27 יחידות ושירותים משותפים לדיירים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים לשטח למגורים מיוחד.
2. איחוד מגרשים בהסכמה.
3. קביעת הוראות בניה – הגדלת צפיפות, מרווחי בניה.
4. קביעת הנחיות בנינוי ועיצוב אדריכלי.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים

א. אזור מגורים מיוחד

מיועדים להקמת דירות בבניה אינטנסיבית ושירותים נלווים כגון: מועדון ספורט לדיירים, בריכות שחיה, חניות.

ב. שטח ציבורי פתוח

מיועד לגינון וחניות בחזית המגרש. בשטחים הללו ניתן להעביר תשתיות שונות ולמקם מיתקנים לציבור (מתקני שעשועים, ישיבה וכ"ו).

ג. דרכים

דרכים צבוריות לתנועת כלי רכב והולכי רגל כולל כבישים, מדרכות, שדרות, דרכים להולכי רגל ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת "דרך" בסעיף 1.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

צפיפות/ מס' יח"ד	** צפיפות/ מס' יח"ד	גובה		אחוז בניה * שטח בניה מקסימלי						קווי בניין במטרים			גודל מגרש מינימלי	יעוד קרקע
		מסי קומות	גובה במטרים	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
6	27	2	8.5	65	35	10	55	10	55	5	3	3	4,590	אזור מגורים מיוחד

הבנייה עפ"י נספח בנינוי מנחה.

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ** כולל יח' דוור לחצרן בשטח של כ- 50 מ"ר.

ב. הוראות ארכיטקטוניות

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
2. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעצוב התואם את המבנה.
3. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.
4. קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועצוב הגג.
5. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגוונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.5 מ' לפחות.
6. לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%.
7. תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, שהוא 8.5 מ'.

ג. תשתיות

1. סלילת דרכים

סלילת דרכים הכלולות בתכנית זו כולל מדרכות, תאורת רחובות, נקוז מי גשם, גינון ונטיעות יבוצע ע"י גורמים המחויבים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס המועצה.

2. נטיעות

נטיעות בשטח המגרש יבוצעו ע"פ תוכנית נטיעות שתכלל בתשריט שיצורף לבקשה להיתר בניה. כל מזמין חייב לטעת על חשבונו עצים בסוג וכמות שיאושרו ע"י מח' גינון בישוב, בגובה התחלתי של 3 מ' לפחות, בחזית הקדמית של המבנה.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות כלליות

1. שימוש בקרקע ובבנינים

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. הוצאות

כל ההוצאות הנובעות מפגיעה של תכנית זו יחולו על יזם התכנית.

3. הגבלות בניה

א. תכנית בינוי

לא יוצא התר בניה בטרם תאושר תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים בסעיף 3.2, הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימלי של הבנין ומרווחים מינימאליים.

ג. מרחבים מוגנים:

כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א ולא יינתן אישור אכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פ אישור הג"א.

4. עקרונות פיתוח

א. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה על פי תכניות בינוי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לתכנית זו.
ב. אחזקת השצ"פ תהיה על יזם התכנית.

ג. פיתוח:

1. תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, תאושר ע"י מהנדס הועדה. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבינויים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.
2. גדרות וקירות בנויים תוחמים, יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכ"ו, יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.
3. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
4. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

3. גדרות

א. בחזית המגרש הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי פתוח, תותר הקמת גדר לאורך כל החזית למעט כניסה למגרש ו/או חניה.

ב. כל הגדרות יהיו בגמר אבן ע"פ דוגמא שתקבע הרשות המקומית, כולל כרכובים (בעובי 7 ס"מ לפחות) בשילוב אפשרי עם סורגים מגולוונים וצבועים או שבכות עץ לגדרות הגבוהות.

ג. גובה הגדר: 40 ס"מ + נטיעות גדר חיה לידה - יבוצע בחזיתות הפונים לרחוב ולכביש.

4. פילוס וניקוז

א. פילוס וניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, יעשה עד התחלת הבניה עפ"י תכניות באישור הועדה המקומית.

ב. תותר העברת צנרת ניקוז במרווחי הבניה במגרש, ובתוואי דרכים.

ג. השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינוקז אל מערכת הניקוז הציבורית - עילית או תת-קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס הועדה המקומית.

ד. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונם המלאה.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

5.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופה	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 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.

5.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

5.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5.4 בתחומי תכנית זו לא יאושרו קוי חשמל וחיבורי חשמל עיליים אלא תת-קרקעיים

בלבד ובאישור חב' חשמל ומהנדס המועצה.

5.5 רשת חשמל מתח נמוך ומתח גבוה בכל שטח התכנית תהיה תת-קרקעית.

5.6 תחנות טרנספורמציה: בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא, אלא תחנה בתוך מבנה עפ"י דרישות חברת חשמל.

6. קווי תקשורת

קווי תקשורת יבוצעו באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד.

7. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים

לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות, הוראות ואת אישורו של מהנדס המועצה בכל הנוגע למערכת מים ביוב וניקוז המתוכננות והקימות בשטח עליו חלה תכנית זו.

8. אספקת מים

- א. אספקת המים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית
- ב. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים הנ"ל לפי דרישת מב"ח ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה.
- ג. אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא.

9. ביוב

- א. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ואת אישורו מהנדס הועדה המקומית
- ב. יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב הציבורית או לתכנן ולקבל אישור הועדה המקומית והמועצה לפתרון אחר.
- ג. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב הציבורית ולפני מתן אישור מהנדס המועצה כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונו המלאה.

10. אספקת גז ואיסוף אשפה

- א. לכל בנין יקבע פתרון לבלוני הגז או לצובר גז.
- ב. לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

11. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר

ה. תנאים לביצוע התכנית

1. הפקות

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

2. תכניות חלוקה

- 2.1 שטח התכנית יחולק עפ"י המסומן בתשריט, גבול חלקות ומגרשים שאינם תואמים תכנית זו יבוטלו.
- 2.2 חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

3. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

4. חניה

החניה תעשה בתחומי המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983 ועפ"י תקן התקף ביום הוצאת היתר בניה.

5. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע ע"פ קצב המכירה.

4.2 תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

~~א. א. ג.~~
בעל הקרקע ויזם התכנית: בנייה וייזום בע"מ

ערן מבל
ארכיטקטורה ויזום ערים בע"מ
51-226190-0
רח' הצופנים 19 ק. טבעון
טל. 04-9835146

עורך ומגיש התוכנית: _____

11929 הודעה על אישור תכנית מס' 11929
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 11929
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 21.3.61 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון _____
יו"ר הועדה המחוזית _____