

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי-מבוא העמקים

12218	הודעה על אישור תכנית מס.
5061	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
21.3.02	מיום

יוקנעם עליתשם התכנית 1.1

תכנית מפורטת מספר ג/ 12218 דיור מוגן לקשישים – גבעת השיטה-דרום שינוי לתכנית מספר ג/ 297 ו- ג/ 9180 וגבי"מ 55.

מקום התכנית 1.2

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגבעת השיטה-יוקנעם עלית ותחומה מסומן בקו כחול עבה בתשריט.

משרד הפנים מחוז הצפון	גוש : 11093	חלקי חלקות : 36,37,83
הוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	נ.צ. מרכזית : 160/305 – 228/780	
אישור תכנית מס. 12218		
הודעה המחוייבת לתכנון ובניה החליטה		
ביום 12.9.01 לאשר את התכנית.		
סמנכ"ל לתכנון		
יו"ר הועדה המחוזית		

1.3

1.4 שטח התכנית לפי מדידה גרפית 8.7 ד'.

בעלי עניין 1.5

בעלי הקרקע: מ.מ.י נצרת עלית, קרית הממשלה, טל': 06-6558270

יזם התכנית : צ.ש. שטרן בע"מ רח ענבר 35 קיסריה 30600 טל': 0426262629

מגיש התכנית: צ.ש. שטרן בע"מ רח ענבר 35 קיסריה 30600 טל': 046262629

עורך התכנית: רונית לכטמן אדריכלית, מסי רשיון 17167 רח' יערות 15, חיפה טל': 04-8261684 פקס: 04-8258754

יחס לתכניות אחרות 1.6

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 9180 ו- ג/ 297 ולגבי"מ 55 וכפופה להוראותיה של תכנית ג/ 9180 מלבד ההוראות שתכנית זו משנה. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על השטח תכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1000 – מסמך מחייב.
 ג. נספח בינוי-מסמך מחייב.
 ד. נספח תנועה וחניה-מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התכנית

תאריך	
6.11.2000	הכנה
15.5.2001	עדכון
7.6.2001	עדכון
28.10.2001	עדכון
5.2.2002	עדכון

1.9 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה במשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט

- | | | |
|------------------------|---|---|
| גבול התכנית | - | קו כחול עבה. |
| גבול תכנית מאושרת | - | קו כחול עבה מקוטע. |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך | - | אדום. |
| דרך קיימת או מאושרת | - | חום בהיר. |
| דרך קיימת לביטול | - | קוים אלכסוניים באדום. |
| גבול ומספר מגרש קיים | - | קו שחור ומספר בתוך עגול בצבע שחור |
| גבול גוש ומספר | - | קו משוון בכוונים הפוכים וספרה בת 5 ספרות בצבע שחור. |
| גבול ומספר חלקה | - | קו ירוק רציף ומספר ירוק בתוך עגול ירוק |
| גבול ומספר חלקה לביטול | - | קו ירוק מרוסק ומספר ירוק בתוך עגול ירוק מרוסק |
| מספר דרך | - | ספרה שחורה ברבע עליון של עגול. |
| מרווח קדמי מינימלי | - | ספרה שחורה ברבעים צדדיים של עגול. |
| רוחב דרך | - | ספרה שחורה ברבע תחתון של עגול. |
| אזור מגורים מיוחד | - | שטח צבוע כתום מותחם חום. |
| אזור מגורים א' | - | כתום. |
| ש.צ.פ. | - | ירוק. |

טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	שטח ד'	אחוזים	שטח ד'	
69.0	6.0	69.0	6.0	מגורים מיוחד
3.2	0.28			דרך מוצעת
25.3	2.2	27.8	2.42	דרך קיימת
2.5	0.22	3.2	0.28	אזור מגורים א'
100	8.70	100	8.70	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

הגדלת שטח בניה בתחומי המבנה, תוספת מספר יח"ד ותוספת קומה. (רק בגוש המרכזי. לא יותר שינוי הדרוג הקיים בחזית)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- * שינוי שטח עקרי מ- 5000 מ"ר ל- 5650 מ"ר.
- * שינוי מספר יח"ד מ- 99 יח"ד ל- 124 יח"ד.
- * שינוי שטחי שרות מ- 700 מ"ר ל- 800 מ"ר
- * הזזת דרך
- * שינוי מספר קומות מ- 8 ל- 9. (רק בגוש המרכזי. לא יותר שינוי הדרוג הקיים).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד קרקע
124	5650	מגורים מיוחד

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים

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

- * מגורים מיוחד : תותר הקמת בנין מגורים לקשישים
- * מגורים : לפי תכנית ג/ 297 המאושרת.
- * דרך : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

שם האזור	מס' ממש' (בדונם)	גודל ממש' מנימלי	קו בנין במ"א		שטח בנייה מנסימלי במ"ר		שטח בנייה מנסימלי במ"ר		מס' סה"כ	גובה בנייה		צפיפות מס' יח"ד למג'ש	הערות
			קדמי	אדדי	מפלס מניסה	מפתח למפלס בניסה	עקדי	שטחי שטות		כסוי מנסימלי קרקע תכסית % -2	מס' קומות		
מגורים מיוחד		6	מ'	4	לפי תשריט **	4250 מ'ר *	מפלס בניסה	2200 מ'ר *	5650 מ'ר	800 מ'ר	מפתח למפלס בניסה 11 מתחת למפלס הכניסה	124	דירוד מוגן לקשישים
						70.84%		36.66 %	94.17 %	13.33 %		107.5 %	
לפי ג/297 מאושרת													

* תותר העברת אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי בנייה נשמר.

** למעט מבנה עזר הנדסיים שבהם תותר בנייה בקו בנין אפס. ההערה מתיחסת למבנה הקיים בלבד (מתקנים עתידיים יעמדו בקווי הבנין שרשומים בטבלה)

*** רק בנוש המורכזי ולא ישונה הדרוג הקיים כיום.

3.3 הוראות נוספות

א. עצוב אדריכלי

1. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות. כאשר מדובר בפעולה חלקית/מקומית.
2. לא יורשה חיבור חשמל וטלפון לבניינים אלא באמצעות כבל תת קרקעי.
3. לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות של הבניינים.
4. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חמום בקירות חיצוניים.
5. מיכלי דלק וגז יותקנו בבניינים/מגרשים רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
6. לא תותר התקנת דודי שמש על גגות הבניינים.
7. לא תותר התקנת אנטנת טלוויזיה או מכל סוג אחר לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית לבנין מגרש, ובהתאם לתכנית המאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
8. לא תותר התקנת מזגנים בקירות חיצוניים, אלא לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
9. לא תותר התקנת שלטי פרסומת בחזיתות המבנה אלא רק שלט שם המבנה.
10. המבנה יצופה בחמרים עמידים (אבן, קרמיקה וכו').

ב. מבנה עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים הקדמיים והצדדיים מלבד מבנה תחנת טרנספורמציה וחדר גנרטור שאושרו ע"י הועדה המקומית לגבי המבנה הקיים בלבד. מתקנים עתידיים יעמדו בקוי בנין מאושרים עפי ת.ב.ע..

ג. תשתיות

1. מים

אספקה המים תהיה מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשון משרד הבריאות ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

2. נקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב באשור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם 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.

2. 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 מחברת חשמל.

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

5. אשפה

סידורי סילוקי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר

ג. הוראות כלליות**1. חלוקה**

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.

2. הפקעות

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

3. רשום

תוך חדשים מיום תחילת תקפה של התכנית יש להעביר לועדה המקומית תשריט אחד ותלוקה לצרכי רשום בהתאם להוראת סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודת עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הג"א

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

8. כיבוי אש

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

9. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. תקיפות התכנית

לא התחיל ביצוע התכנית תוך 3 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

הן לנו התנגדות עקרונית לחכמת, בתנאי שזו תהיה מתאמת עם רשויות המבחן המוסמכות.

התוכנית והיקף המבחן בלבד, אין בה כדי להקנות זכות חכמה או ליתר דיוק, אין אחר בשנת 2001. ייתכן כי לא הוקדש זמן ונחתם על ידי משרד החינוך ב-2001. ייתכן כי לא הוקדש זמן הכרות עם התוכנית. ייתכן כי לא הוקדש זמן הכרות עם התוכנית. ייתכן כי לא הוקדש זמן הכרות עם התוכנית.

חתימות

לנו, משרד החינוך, אין כלל סמכות להחליט על ירידת הפסגות בשיעור של 10% וזאת על אף שהתקיים כלל ההכרחי על ידי משרד החינוך ב-2001. ייתכן כי לא הוקדש זמן הכרות עם התוכנית. ייתכן כי לא הוקדש זמן הכרות עם התוכנית. ייתכן כי לא הוקדש זמן הכרות עם התוכנית.

בעל הקרקע:

מינהל מרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 6.1.02

צ. ש. שטרן בע"מ

היזם:

צ. ש. שטרן בע"מ

מגיש התכנית:

דונית לכפסן אדריכלות

עורך התכנית: