

מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי

תכנית מפורטת מס' ג/ 14054

הרחבת אזור מגורים מיוחד - אחוזת גן - יבנאל

שינוי לג/ 11929, לג / 8972.

היוזם: ג.אלפא אינווסטמנט בע"מ ומיקי ורדי יועצים בע"מ

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל

הודעה על אישור תכנית מס. 14054/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5311
מיום 6.7.04

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 14054/ג
...עדה המאזינה לתכנון ובניה החליטה
ביום 12/05/04 לאשר את התכנית.

ינואר 2004

מתוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי

תכנית מפורטת מס' ג/ 14054

הרחבת אזור מגורים מיוחד - אחוזת גן - יבנאל

שינוי לג/ 11929, לג / 8972.

היוזם: ג.אלפא אינווסטמנט בע"מ ומיקי ורדי יועצים בע"מ

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ יבניאל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1. שם וחלות בתכנית

תכנית מפורטת ג/14054 - הרחבת אזור מגורים מיוחד ביבניאל.
התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

2. מסמכי התכנית

הוראות התכנית 10 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב
נספח פיתוח למגרש 23 בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מיקום

התכנית ממוקמת בגבול הדרום מזרחי של המושבה יבניאל

נ.צ. מרכזי מזרח : 742000 צפון : 228300

גוש 17368

חלקה 52, ח"ח 53

4. שטח התכנית

כ- 7.53 (מחושב גרפית).

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר ג/11929, לג / 8972.

בכל מקרה של סתירה בין התכניות הללו לתכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו.

6. בעל הקרקע

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

7. יוזם

נ.אלפא אינווסמנט בע"מ ומיקי ורדי יועצים בע"מ אצל משרד עו"ד גולדמן, ארליך, גבר, רח'
א.הילל סילבר 14 ר"ג טל - 03-6139906, פקס- 03-6139996

8. עורך התכנית

ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, רח' קק"ל 4, ק.טבעון.
טל': 04-9835146, פקס': 04-9833704.

9. הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

10. באור סימני התשריט

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט

1. גבול התכנית	קו כחול
2. גבול תכנית מאושרת	קו כחול - מקוקו (קצר)
3. אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע צהוב
4. אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
5. שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
6. אזור מלאכה ותעשייה זעירה	שטח צבוע סגול מותחם סגול כהה (מצב קיים)
7. אזור חקלאי	שטח צבוע ירוק לבן לסרוגין
8. דרך קיימת/ מאושרת	שטח צבוע חום
9. מספר דרך	מספר ברביע עליון בעגול בדרך
קו בניו	מספר ברביע צדדי בעגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברביע תחתון בעגול בדרך
10. גבול ומספר חלקה רשומה	קו ועגול בירוק
11. מספר מגרש	ספרה בתוך עגול, בשחור
12. גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים

11. טבלת שטחים

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח [131]	שטח (%)	שטח [131]	שטח (%)
אזור מגורים מיוחד	4.59	60.97	5.09	67.61
אזור מגורים א'	1.00	13.25	0.50	6.61
שטח ציבורי פתוח	1.39	18.42	1.44	19.06
דרך קיימת או מאושרת	0.55	7.36	0.51	6.73
סה"כ שטח התוכנית	7.53	100	7.53	100

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית והגדלת אזור מגורים מיוחד לשם הגדלת מס' יחידות הדיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- * איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- * שינוי יעוד מדרך לשצ"פ, ממגורים לשצ"פ ומשצ"פ למגורים.
- * קביעת הוראות בניה - הגדלת צפיפות יחד.
- * קביעת הוראות לעיצוב ובנוי אדריכלי (לענין הצנעת קולטי שמש במסתורי כביסה).

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים -

מס' יח"ד	שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד קרקע
32	2,800	מגורים מיוחד

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 תכליות ושימושים

אזור מגורים מיוחד:

מיועד להקמת דירות בבניה אינטנסיבית ושרותים נלווים כגון: מועדון ספורט לדיירים, בריכות שחיה, חניות.

אזור מגורים א':

תותר הקמת מבנה מגורים וחניה, יח"ד אחת בלבד.

שטח ציבורי פתוח

מיועד לגינון, בשטחים אלה ניתן להעביר תשתיות שונות תת קרקעיות, ולמקם מיתקנים לציבור כמו מתקני שעשועים, מתקני ישיבה.

דרך

נועדה למעבר כלי רכב, מותרת הצבת ריהוט רחוב והעברת תשתיות תת קרקעיות.

3.2 זכויות והגבלות בניה

אזור מגורים מיוחד:

מס' יחידות הדיור למגרש יהיה 32 (במקום 27), צפיפות לדונם תהיה 7 יח"ד.

טבלת זכויות ומגבלות

חישוב אחוזי בניה בתכניות והיתרים, התשנ"ב 1992.

יח"ד למגרש	קוי בנין מותרים			גובה במ"ר	מס' קומות מקס'	% בניה מקסימלי					גודל מגרש מינימלי במ"ר	האיזור
	אחורי	צדדי	קדמי			% תכנית במגרש	מתחת למפלס הכניסה	סה"כ	שרות	עיקרי		
1	3	3	4	8	2	30	--	45	10	35	490	מגורים א'
32	3	3	5	8.5	2	35	10	65	10	55	5090	מגורים מיוחד

- * בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה מפורטים בטבלה, ישמרו.
- ** כולל יח"ד לחצרן בשטח של 50 מ"ר.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות ארכיטקטוניות

- חומרי גמר : גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנתקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
 - 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.
 - לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.
 - קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג או במסתור הכביסה. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועצוב הגג.
 - לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.5 מ' לפחות.
 - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.
 - תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, שהוא 8.5 מ'.
 - גדרות:
- בחזית המגרש הפונה לרחוב, או לשטח ציבורי פתוח, תותר הקמת גדר לאורך כל החזית למעט כניסה למגרש ו/או חניה.
 - כל הגדרות יהיו בגמר אבן ע"פ דוגמא שתקבע הרשות המקומית, כולל כרכובים (בעובי 7 ס"מ לפחות).
 - גובה הגדר : 40 ס"מ + נטיעת גדר חיה לידה - יבוצע בחזיתות הפונים לרחוב ולכביש.

ב. תשתיות

1. מים

אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

2. פילוס וניקוז

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. פילוס וניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יעשה עד התחלת הבניה עפ"י תכניות באישור הועדה המקומית.
- ג. תותר העברת צנרת ניקוז במרווחי הבניה במגרש.
- ד. השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינקז אל מערכת הניקוז הציבורית - עילית או תת-קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

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.

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

4.2 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.

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

4.4 בתחומי תכנית זו לא יאושרו קוי חשמל וחיבורי חשמל עיליים אלא תת-קרקעיים בלבד ובאישור חב' חשמל ומהנדס המועצה.

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

4.6 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.

5. 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.

6. קווי תקשורת

קווי תקשורת יבוצעו באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד.

7. אספקת גז

א. לכל בנין יקבע פתרון לבלוני הגז או לצובר גז, שיוצג בהיתר בניה.

ב. לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

8. סלילת דרכים

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

9. נטיעות

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

10. הוצאות / שפוי

כל ההוצאות הנובעות מתביעות הפיצויים בעקבות אישור תכנית זו, תחולנה על יוזם התכנית. תנאי להפקדה הגשת כתב שפוי של היזם לוועדה המקומית.

11 עקרונות פיתוח

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע :

יזם התכנית :

עורך ומגיש התוכנית:
ארקיסטוריה עירונית ערים בע"מ
0-228190-228190
רח' קדיל 4 ק. טבעון
04-9835146