

הודעה על הפקדת תכנית מס' 287/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5319
 עמוד 3588 מיום 5.8.04

הודעה על אישור תכנית מס' 287/5
 פורסמה בילקוט המפרסמים מס' _____
 עמוד _____ מיום _____

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים
תשריט מצורף לשינוי תכנית מתאר מקומית
תחום שיפוט : מ.א. עמק יזרעאל.

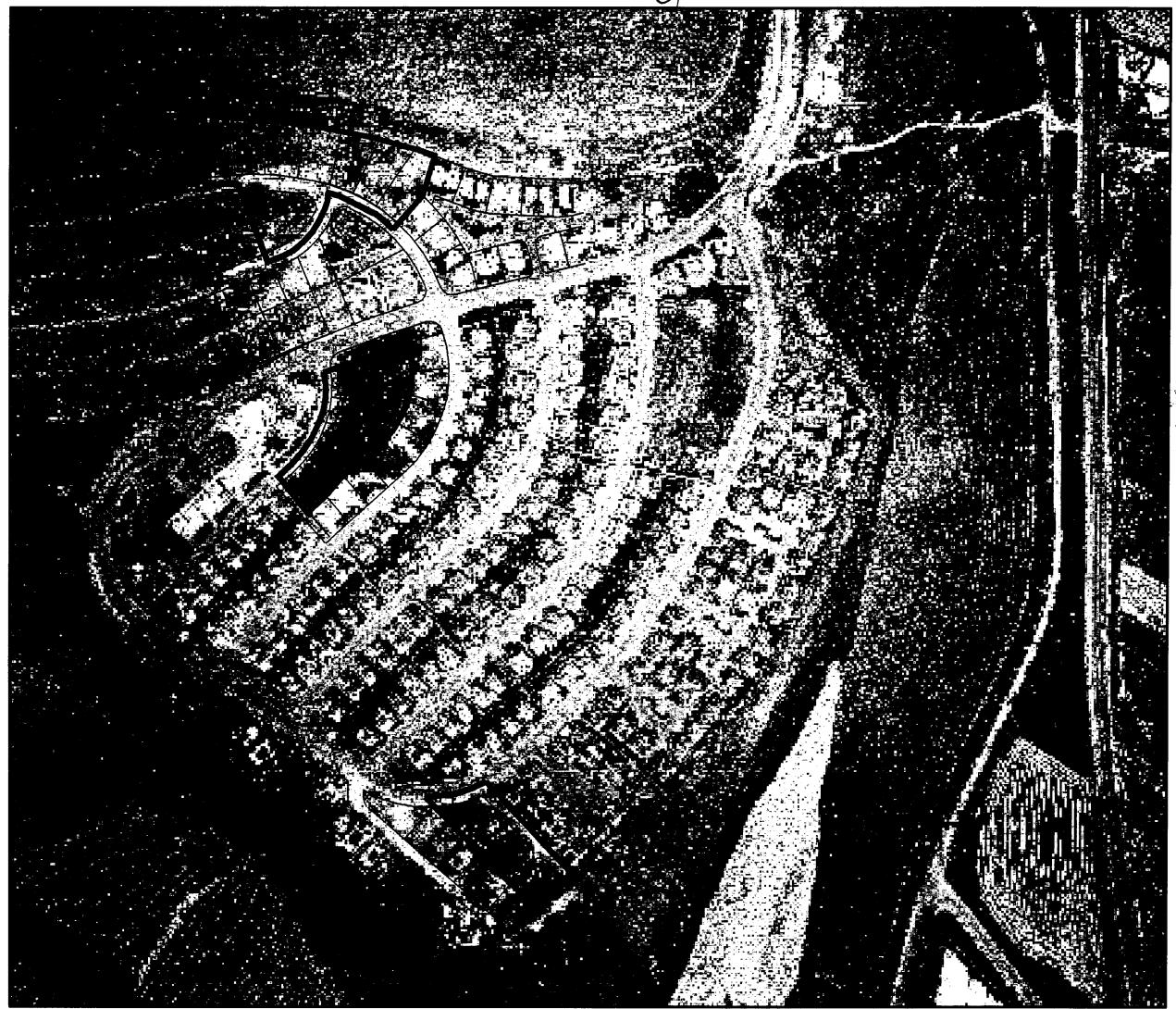
חוק לתכנון ובניה 1965

ועדה מקומית לבניה ולתכנון ארזים יזרעאלים
 הועדה דנה בבקשה מס' 287/5
 בשיבתה מיום 1.4.03
 והחליטה לחקור/לאשר את התכנית
 מהנדס/ת הועדה 1.10.03

מק"ז 287\02
אחוזת ברק

חוק לתכנון ובניה 1965
 ועדה מקומית לבניה ולתכנון ארזים יזרעאלים
 הועדה דנה בבקשה מס' 287/5
 בשיבתה מיום 10.12.04
 והחליטה לחקור/לאשר את התכנית
 מהנדס/ת הועדה 1.10.04

שינוי לתוכנית ג'במ\287
 תכנית בססכות ועדה מקומית ע"פי סעיף 62
 א(א) (1) (2) (3) (4) (5) (7) (8) (9)



תרשים סביבה על גבי תצ"א
 תאריך: 23.05.04

עדכון: 17.05.04

מחוז צפון

הועדה לבניה למגורים ותעשייה
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

אחוזת ברק

תכנית מס:

מק\יז\287\02

בסמכות הועדה המקומית
עפ"י סעיף 62 א (א) (1) (3) (4) (5) (7) (8) (9)

המהווה שינוי לתכנית מס': גבמ\287

שם התוכנית:

איחוד וחלוקה ותוספת יחידות דיור
ל-4 מתחמים באחוזת ברק

יוזם ומגיש התכנית: פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובנין בע"מ
כביש ירושלים 30, אזור
טל: 03-5564579

בעלי הקרקע: פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובנין בע"מ
כביש ירושלים 30, אזור
טל: 03-5564579

עורך התכנית: טל ארליך, ת.ד. 599 כפר ויתקין
טל: 09-8665325 פקס: 09-8669141

מרחב תכנון מקומי – יזרעאלים

תכנית מס' מקיז/02\287
בסמכות הועדה המקומית
המהווה שינוי לתכנית מס' גבמ/287

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1. השם והתחולה:

תכנית זאת תקרא מקיז/02\287 והיא תכנית שינוי לתוכנית גבמ/287 במטרה לבצע איחוד וחלוקה ותוספת יחידות דיור בארבעה מתחמים באחוזת ברק.

1.2. המיקום:

הקרקע עליה חלה תכנית זו, בישוב אחוזת ברק, בארבעה מתחמים שונים, בשטחים התחומים בקו כחול עבה כמסומן בתשריט.

3.1 גוש 17783 חלקות:

99-101, 93-97

וח"ח 98, 141,

3.2 גוש 17784 חלקות:

2-4, 110, 111, 117, 118, 119, 122, 124

וח"ח: 144, 114

3.3 גוש 17785 חלקות:

19-22

ו-23

1.3. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 24.73 דונם (במדידה גרפית).
כולל 22 מגרשים לפי תב"ע קיימת וכבישים קיימים.

1.4. בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבנין בע"מ.
כביש ירושלים 30, אזור
טל: 03-5564579 פקס: 03-5564570

יוזם ומגיש התכנית:

פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבנין בע"מ.
כביש ירושלים 30, אזור
טל: 03-5564579 פקס: 03-5564570

עורך התכנית:

ארליך טל אדריכלית
מ.רשיון 37578
ת.ד. 599, כפר ויתקין.
טל: 09-8665325 פקס: 09-8669141

1.5. היחס לתכניות אחרות:

1.2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

| מס' תכנית | שם התכנית | ילקוט פרסומים | תאריך פרסום להפקדה | תאריך פרסום אישור סופי |
|-----------|-----------------|---------------|--------------------|------------------------|
| 287/גבמ | רובע דביר שמואל | 4312 | 9.3.95 | 11.6.95 |

1.2.2. תכנית זו משנה את התכניות: גבמ/287

1.2.3. במקרה של סתירה בין אחת מהתכניות הרשומות לעיל לבין תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית:

1.6.1. הוראות התכנית – סה"כ 8 עמודים – מסמך מחייב.

1.6.2. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

1.6.3. תוכנית בינוי כללית כולל שלבי בניה בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

1.6.4. תוכנית מנחה דגמים – מסמך מנחה.

המהווים חלקים בלתי נפרדים של תכנית זו בכל העניינים הקשורים בתכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית – 17.05.04**1.8 הגדרות ומונחים**

כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 טבלת סכום שטחים:

| ייעוד | שטח בדונם/ יחידות דיור | % מסה"כ שטח התכנית |
|---------------------|------------------------|--------------------|
| אזור מגורים א' | 19.96 / 63 יח"ד | 80.71 |
| דרך קיימת או מאושרת | 4.77 | 19.29 |
| סה"כ | 24.73 | 100% |

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התוכנית:**2.1 מטרות התוכנית:**

2.1.1. איחוד וחלוקה במתחם אחד.

2.1.2. תוספת יחידות דיור בארבעה מתחמים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1. הוראות בדבר איחוד חלקות לפי לתוכנית גבמ/287 וחלוקתם מחדש לחלקות חדשות בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62א(א)(1).

2.2.2. הוראות בדבר הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 710 יחידות דיור ל- 736 יחידות דיור ושינויי בהוראות בדבר כמות יחידות דיור לחלקה בהתאם לסעיף 62א(א)(8), וללא שינוי בזכויות הבניה, וללא שינוי בהוראות הבניה שנקבעו בתכנית גבמ/287, למעט המפורט בתוכנית זו.

- 2.2.3. שינוי בהוראות בדבר גודל חלקה מינמלי בהתאם לסעיף קטן 7 לסעיף 62 א (א) מ-500 מ"ר ל-740 מ"ר במתחם עמק (מתחם 5) או מ-500 מ"ר ל-1100 מ"ר במתחם יעל 1 (מתחם 7) בהתאם להגדלת כמות יחידות למגרש.
- 2.2.4. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי כולל שינוי הוראות לתכנית והגדרת מרחק בין מבנים בחלקה לפי סעיף 62א(א)(5).
- 2.2.5. שינוי קוי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4).
- 2.2.6. הקלה בתוכנית בינוי בהתאם לסעיף 62 א(א)(9).
- 2.2.7. הגדלת שטחים לצרכי ציבור והעברת שטח ממגרש מגורים לפי תוכנית גבמ/287 לפיתוח המשך דרך בהתאם לסעיף 62א(א)(3).

3. הוראות התוכנית

3.1. רשימת תכליות ושימושים בקרקעות ובבניינים.

בהתאם להוראות גבב/287

3.2. סמלים ובאורי מקרא:

| הסימול | הבאור: |
|--|---------------------------|
| קו כחול עבה | גבול התכנית: |
| קו כחול מקווקו | גבול תוכנית מאושרת: |
| קו עם משולשים עיליים ותחתיים לסירוגין בצבע התשריט המספר 5 ספרות גדולות | גבול גוש ומספרו: |
| קו מקווקו בצבע התשריט. | גבול מגרש או חלקה לביטול: |
| מספר מוקף בעיגול מקווקו בצבע התשריט. | מספר מגרש לביטול: |
| מספר בסוגריים מקווקו בצבע התשריט. | מספר חלקה לביטול: |
| קו בצבע התשריט מספר בסוגריים בצבע התשריט. | גבול ומס' חלקה מוצעת: |
| שטח צבוע בכתום. | אזור מגורים א': |
| שטח צבוע בחום בהיר. | דרך קיימת או מאושרת: |
| ספרה ברבע העליון של העגול המשורטט על הדרך. | מספר הדרך: |
| ספרה בכל אחד משני הרבעים הצדדים בעגול הנ"ל. | מרווח מינימלי: |
| ספרה ברבע התחתון של העגול הנ"ל. | רוחב הדרך: |

3.2. טבלאות זכויות והגבלות בניה (ללא שינוי בהוראות הבניה שנקבעו בתכנית גב"מ 287, למעט הסעיפים המפורטים כאן כאן)
א. זכויות והגבלות קיימות לפי תוכנית גב"מ 287 העוברות שינוי

| מתחם | גוש | חלקה | גודל חלקה מינמלי (מ"ר) | מס' יח"ד מכס. לחלקה | סה"כ מס. יח"ד | שטחי שרות ליח"ד | סה"כ שטחי שרות לחלקה | קו בנין אחורי | תכסית |
|---------|----------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------|-----------------|----------------------|---------------|-------|
| 7 יעל 1 | 17783 17784 | 93-97 2-4 | 500 | 2 | 16 | 48 | 96 | 5 | 30% |
| 6 נועם | 17783 | 99-101 | 500 | * 1 | 3 | 48 | 48 | 5 | 30% |
| 5 עמק | 17784 | ,110,111 ,117,118 119,122,124 | 500 | 2 | 14 | 48 | 48 | 5 | 30% |
| 3 נוף | 17785 | 19-22 | 500 | *1 | 4 | 48 | 48 | 5 | 30% |

* נקבע בהתאם לתוכנית הבינוי

א. זכויות והגבלות העוברות שינוי

| מתחם | גוש | חלקה | גודל חלקה מינמלי (מ"ר) | מס' יח"ד מכס. לחלקה | סה"כ מס. יח"ד | שטחי שרות ליח"ד ** | סה"כ שטחי שרות לחלקה | קו בנין אחורי *** | תכסית **** |
|---------|----------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------|--------------------|----------------------|-------------------|------------|
| 7 יעל 1 | 17783 17784 | ,93 ,97 ,95 4 ,3 ,2 | 1100 | 4 | 28 | 24 | 96 | 4 | 35% |
| 6 נועם | 17783 | 99-101 | 500 | 2 | 6 | 24 | 48 | 4 | 35% |
| 5 עמק | 17784 | ,110,111 ,117,118 119,122,124 | 740 | 3 | 21 | 32 | 48 | 4 | 35% |
| 3 נוף | 17785 | 19-22 | 500 | 2 | 8 | 24 | 48 | 4 | 35% |

** ללא שינוי בזכויות הבניה

*** הוראות בדבר קוי בנין במגרשים פינתיים, פנימיים ולאורך השצ"פ בהתאם לתוכנית הבינוי.

**** התכסית אינה כוללת שטחי חניה.

3.3. הוראות התוכנית**א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי :****א.1. מס' יח"ד ומבנים בחלקה :**

1. בחלקות 110, 111, 117, 118, 119, 122, 124 אשר שטחם 740 מ"ר ומעלה תותר בניית 3 יחידות דיור בשני מבנים.
2. בחלקות 97, 95, 94, 93, 4, 3, 2 אשר שטחם 1100 מ"ר ומעלה תותר בניית 4 יחידות דיור בשני מבנים.
3. בחלקות 101-99, 22-19, אשר שטחם 500 מ"ר ומעלה תותר בניית 2 יחידות דיור בשני מבנים.
4. סה"כ תוספת של 26 יחידות דיור לתב"ע ג/במ/287.

א.2. עיצוב המבנים :

1. בניית יחידות דיור תהיה במפלסים ותותר בניית קירות משותפים, אך לא תותר בניית דירות במפלסים זו על זו.
2. תותר מרפסת גג מעל שטח השייך ליחידה בלבד.
3. תכסית כוללת של שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת הקרקע תהיה 35% ולא תכלול את שטח החניה מקורה.

א.3. מרחק בין מבנים :

1. כאשר יהיו שני מבנים נפרדים בחלקה המרחק בין קירותיהם יהיה מינימום 2 מטר ולא יותרו בהם פתיחת פתחים.
2. תותר פתיחת פתחים בקירות המרוחקים 3 מטר מינימום מגבול חלק החלקה של המבנה הנוסף או קיר המבנה השני האטום.
3. תותר פתיחת פתחים בין מבנים המרוחקים 5.4 מטר מינימום זה מזה.
4. תותר מרפסת גן הפונה לחצר יחידת מגורים אחרת.

א.4. קוי בנין :

1. בחלקות שבתכנית יותר קו בניה אחורי 4 מ'.
2. במגרשים לאורך השצ"פ קו בניה 7 מ' לפי תוכנית בינוי המצורפת לגב"מ 287.
3. בחלקות פינתיות ופנימיות, קוי בנין בהתאם לתוכניות הבינוי.

ב. תשתיות :

הוראות לתשתיות בהתאם להוראות תוכנית ג/במ/287

ג. הוראות כלליות:**ג.1. איחוד וחלוקה:**

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט מגרשים וחלקות קיימים לאיחוד

| השטח בדונם | גוש וחלקה ארעי | מגרשים לפי תב"ע ג/במ/287 |
|------------|----------------|--------------------------|
| 1.245 | (4)17784 | 288 |
| 1.299 | (3)17784 | 289 |
| 1.114 | (2)17784 | 290 |
| 1.023 | (97)17783 | 291 |
| 0.960 | (96)17783 | 292 |
| 0.971 | (95)17783 | 293 |
| 1.027 | (94)17783 | 294 |
| 1.157 | (93)17783 | 295 |
| 8.796 | | סה"כ שטח |

חלקות חדשות

| השטח בדונם | חלקה חדשה | גוש וחלקה ארעיים | מגרשים לפי תב"ע ג/במ/287 |
|------------|-----------|------------------------------|--------------------------|
| 1.364 | (4) | ח' 17784 (4), ח' 17784 (3) | ח' 288 , ח' 289 |
| 1.330 | (3) | ח' 17784 (3), ח' 17784 (2) | ח' 289 , ח' 290 |
| 1.183 | (2) | ח' 17783 (97), ח' 17784 (2) | ח' 290 , ח' 291 |
| 1.264 | (97) | ח' 17783 (96), ח' 17783 (97) | ח' 291 , ח' 292 |
| 1.230 | (95) | ח' 17783 (95), ח' 17783 (96) | ח' 292 , ח' 293 |
| 1.136 | (94) | ח' 17783 (94), ח' 17783 (95) | ח' 293 , ח' 294 |
| 1.289 | (93) | ח' 17783 (93), ח' 17783 (94) | ח' 294 , ח' 295 |
| 8.796 | | | סה"כ שטח |

ג.2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית, תועבר לועדה, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

ג.3. תנאים לקבלת היתרי בניה:

יתקבלו היתרי בניה לפי התוכנית, לאחר הפקדת תשריטי חלוקה לצרכי רישום לחלקות שבבקשה, ואישור תוכניות כוללות של תשתיות הפיתוח והבינוי של המתחם או חלק מהמתחם בו הם כלולים ובהתאם לשלבי מימוש התוכנית שבסעיף 4.1.

ג.4. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

4. מימוש התוכנית

- 4.1. שלבי ביצוע לפי מתחמים בהמשך להנחיות תכנית ג/במ/287, בהתאם לסעיף 84 לחוק התכנון והבניה, היא חלק מתוכנית בינוי כללית של האתר, אשר כוללת הגדרת המתחמים וסדר הפיתוח שלהם.
- 4.2. תוכניות הבינוי המפורט למתחמים בתוכנית היא תוכנית מחייבת, שינויים מהותיים מתוכנית הבינוי במיקום המבנים, החניות והכניסות יחייב פרסום הקלה ע"פ סעיף 149.

5. חתימות ואישורים:

פרידמן חכשורי
חברה להנדסה ולבניה בע"מ

מגיש ויוזם התכנית: חב' פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובנין בע"מ
כביש ירושלים 30, אזור
טל: 03-5564579

פרידמן חכשורי
חברה להנדסה ולבניה בע"מ

בעלי הקרקע: חב' פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובנין בע"מ
כביש ירושלים 30, אזור
טל: 03-5564579

טל ארליך / בע"מ
ח.פ. 513077412

מחבר התכנית: ארליך טל
ת.ד. 599 כפר ויתקין
טל: 09-8665325 09-8669141