

28 יוני 2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: חצור הגלילית

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

תוכנית מפורטת מספר ג/ 15291 התוכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 9334 .
 התוכנית פורסמה כתוכנית בסמכות ועדה מקומית שמספרה
 אג/מק/9334/046 ואמצה ע"י הועדה המחוזית בהתאם להחלטתה מיום
 18.5.05 בישיבה מספר 2005012.

1.2 מקום התוכנית

שכונת הבוסתן – חצור הגלילית.

מספר גוש	חלקה
13842	229

1.3 שטח התוכנית

8386 מ"ר על פי מדידה גראפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יזם ומגיש התכנית: חב' אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ

שד' ההסתדרות 66 מפרץ חיפה

טל: 04-8422777

עורך התכנית:

אדריכל ברני לודמיר רישיון 39534

אלוני אבא מיקוד 36005

טל: 04-9531226 פקס: 04-9531225

1.5 יחס לתוכניות אחרות

התוכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 9334.

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

1.6 מסמכי התוכנית

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
 ג. נספח בנוי 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
28 יוני 2005	

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק תכנון התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית מוצעת..... קו כחול רציף
 ב. דרך קיימת..... צבע חום
 ג. זכות דרך..... קו שחור מקווקו.
 ד. אזור מגורים ג'..... צבע צהוב
 ה. שטח למבני ציבור..... צבע חום כהה
 ו. שטח ציבורי פתוח..... צבע ירוק
 ז. מספר הדרך..... ספרה ברבע העליון של העיגול
 ח. קו בנין..... ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
 ט. רוחב דרך..... ספרה ברבע התחתון של העיגול
 י. קו בנין מוצע..... קו שחור מקוטע
 יא. גבול חלקה רשומה..... קו ירוק דק
 יב. גבול מגרש מוצע..... קו שחור דק
 יג. מספר מגרש מוצע..... מספר שחור בן 3 ספרות בתוך אליפסה
 יד. גבול תכנית בתוקף..... קו שחור מקווקו

טבלת שטחים:

1.10

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח	אחוזים	שטח
100%	מגורים 8386 מ"ר	100%	מגורים 8386 מ"ר

פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרת התוכנית:**

- שינוי בינוי מבניה רוויה מדורגת ליחידות צמודות קרקע.
- שינוי קווי בנין.
- שינוי בצפיפות הדיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי תכנית בינוי ללא תוספת אחוזי בניה בהתאם לתת סעיף 62 א.א' לחוק תכנון ובניה.
- שינוי קו בנין קידמי ל – 5 מ' בהתאם לתת סעיף 62 א.א' לחוק תכנון ובניה.
- שינוי קו בנין אחורי ל – 4 מ' בהתאם לתת סעיף 62 א.א' לחוק תכנון ובניה.
- שינוי קו בנין צידי ל – 4 מ' בהתאם לתת סעיף 62 א.א' לחוק תכנון ובניה.
- שינוי בצפיפות הדיור מ-34 יחידות ל-25 יחידות דיור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד קרקע
25 יחידות	5100 מ"ר	מגורים

פרק 3 – הוראות התוכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית

זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- **אזור מגורים ג':** עפ"י האמור בתכנית מתאר ג/9334. ישמש להקמת בתים צמודי קרקע. תותר הצמדת שטחי מגרש ליחידות לצורך יצירת חצר פרטית.
- **זכות דרך:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיטן וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

מס' יחידות לדונם	צפיפות	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
4	34	4	15	5600 מ"ר	1600 מ"ר	500 מ"ר	5100 מ"ר	0	5600 מ"ר	7	7	7	8386	מגורים ג'

מצב קיים (עפ"י תכנית ג/9334)

מס' יחידות לדונם	צפיפות	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
3	25	2	7.5	5600 מ"ר	2800 מ"ר	500 מ"ר	5100 מ"ר	0	5600 מ"ר	5	4	4	8386	מגורים ג'

מצב מוצע

3.3 הוראות נוספות:

א.- תשתיות:

1.- מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית.

-2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

-3. ביוב:

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

-4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /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 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 וקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת עם 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב.- הוראות כלליות**1.- הוראות בינוי אדריכלי מחייב:**

- הוראות הבינוי יחולו על כל שטח התכנית. התכנון מחייב עפ"י נספח הבינוי המצורף.
- לא יותרו תוספות ושינויים לבינוי המוצע.
- הבינוי יכלול עד 25 יחידות דיור. כל היחידות מקורות בגג רעפים לפחות ב-50% משטחן.
- גובה המבנים לא תעבור 7.5 מ' הנמדדים יחסית לכביש באמצע החזית הפונה אליו.
- מערכת התנועה כוללת כבישים פנימיים. כבישים אלו ישרתו את תושבי המגרש ויאפשרו כניסה לחניזת פרטיות, רכב חרום, פינוי אשפה, אספקה ותחזוקה לבתים.

חניות:

- מיקום החניה עפ"י התשריט ונספח פיתוח המצורף. לכל יחידה תיצמד חניה אחת.
- ניתן לקרות את החניה חלקית, ע"י פרגולה ובאישור מהנדס הועדה.
- ישמרו מקומות חניה ציבוריים עפ"י נספח בינוי מצורף.

2.- תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות מוסמכות לכך.

3.- היטל השבחה:

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

-4 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.

-5 הוראות הג"א:

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

-6 כיבוי אש:

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

-7 פיצוי ושיפוי

כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יזם התכנית. יזם התוכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

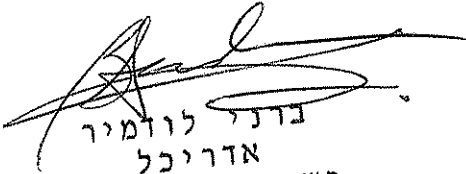

אנגל גנרל דיבלומרט בע"מ

יזם התוכנית:


אנגל גנרל דיבלומרט בע"מ

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:


בדני לודמיר
אדריכל
רשיון מס. 39534