

הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגליל המזרחי

מועצה מקומית יבנאל

תוכנית מס' 8529/ע

שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג' / 6695

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תפקיד התכנית מס' 8529/ע
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך: 28.9.94 להפקיד אצל הוועדה
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"הגליל המזרחי"

תכנית מס' 8529/ע
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה להפקדה כמתואר

מנהל הועדה
יועץ אש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 8529/ע
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4410
מיום 18.6.96 ת"ת 1/א/36143

י ר ז ס : מועצה מקומית יבנאל

עורך התוכנית: רמר ס. דן - אדריכל
רח' הציפורן 6א'
נצרת עילית
טל: 06-552185

מתאר יבנאל 1
ינואר 1994

תוכנית מס. ג' 8529/ המהווה תוספת לתוכניות מתאר ג' 6695/

1.1 מקום התוכנית:-

מחוז: הצפון

המקום: מ.מ. יבנאל

נושים בשלמים: 17376, 17370, 17369, 17368, 17357, 15443, 15442

חלקי נושים: 17371, 17367, 17359, 17358, 17356, 15441, 15439, 15437, 15436

1.2 תחום התוכנית: גבולות התוכנית הם כמסומן בקו הכחול המסגרת תוכנית מתאר ג' 6695/.

1.3 מסמכי התוכנית: התוכנית מורכבת מהוראות התוכנית הנאות להשלים את תוכנית מתאר ג' 6695/ וכן מן התשריט המצורף. הוראות התוכנית כוללות 7 עמודים.

1.4 יוזם התוכנית: מ.מ. יבנאל.

1.5 בעל הקרקע: מ.מ.י., ובעלים פרטיים

1.6 עורך התוכנית: רמר ס. דן - אדריכל
רחוב הציפורן 6א' - נצרת עלית
ת.ד. 5719 טל. 06-552185

1.7 שטח התוכנית: הוראות הכלולות בתוכנית זו כלולות בתחום של כ- 3,200 דונם על גבי יעודי הקרקע למגורים כמאושר בתוכנית מתאר יבנאל מס' ג' 6695/ והתחומים בקו הכחול של תוכנית זו.

1.8 מטרת התוכנית: הוראת תוכנית זו באות כהשלמה לתוכנית המפורטת בהמשך ומאפשרת מתן פתרונות ליחידות נופש (צימרים) במסגרת הישוב.

1.9 יחס לתוכניות אחרות:-
שינוי לתוכנית מתאר יבנאל מס. ג' 6695/.

* השינוי לתוכנית הנ"ל יהיה רק בתוספת הנחיות תוכנית זו (המיועדת לבניית יחידות נופש בלבד).
יעודי הקרקע בתוכנית זו הם יעודי הקרקע עפ"י הגדרתם בתוכנית ג' 6695/.

1.10 פירוש מונחים:-

יח"נ - יחידת נופש כמפורט בהמשך התוכנית וע"פ הוראותיה

2.1 יתווספו יחידות נופש במסגרת איזורי הבניה המוגדרים עפ"י תוכנית ג' /6695, בכמות ושטח עפ"י המוגדר בטבלת יעודים וזכויות הבניה עפ"י ההנחיות הבאות:

- 2.1.1 יח"נ יותרו רק בנוסף לבית מגורים הקיים באותו מגרש.
- 2.1.2 עבור 1 - יח"נ שטח עיקרי בסך 45 מ"ר. כמות חדרי אכסון מכסימלית - 2 חדרים. כמות מיטות מכסימלית - 4 מיטות. באיזור זה יותר פיצול ע"י יצירת 2 יח"נ בנות חדר אחד תוך עמידה בסך המטרים המותרים לבניה באיזור זה.
- 2.1.3 עבור 4 - יח"נ שטח עיקרי בסך 180 מ"ר. כמות חדרי אכסון - 8 חדרים. כמות מיטות מכסימלית - 16 מיטות. באיזור זה יותר פיצול כל אחת מיחידות הנופש ל-2 יחידות בנות חדר אחד, תוך עמידה בסך חדרי אכסון וסך השטח המותר לבניה באיזור זה.
- 2.1.4 בהגדרת היחידות נופש יותרו חדרי מגורים, חדרי שינה, מטבחונים, שירותים ומרפסות.
- 2.1.5 יותרו יחידות נופש גם בחלק מבית המגורים ובתנאי הגדרתם בהיתר הבניה.
- 2.1.6 קוי הבנין כמוגדר בטבלת יעודים וזכויות בניה.
- 2.1.7 במקרה של בנית מבנה/מבנים נפרד/נפרדים מבית המגורים (באיזורים בהם מותר הדבר) מרווח המינימלי בין המבנים באותו מגרש יהיה 6 מ', במבנה יח"נ דו קומתי ו-4 מ' במבנה יח"נ חד קומתי.
- 2.1.8 החיבור לשעון המים וחשמל ויהיו משותפים למגורים וליח"נ.
- 2.1.9 הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות ולקבוע או לטרב חומרי בניה, ציפוי וקירוי למבנים המיועדים לאכסון יחידות נופש וזאת במטרה ליצור בניה יחודית בעיצובה ובאיכותה. כן תהיה רשאית הועדה לטרב להצעות הנ"ל במקרה ולדעתה המבנים המוצעים עשויים להיות מפגע חזותי או איכותי.
- 2.1.10 במקרים של הצבת מבנים היכולים להיות מוגדרים כ-"בניה קלה" כגון קרוואנים למיניהם, בתי עץ או חומרים אחרים תהיה הועדה המקומית זכאית לקבל פירוט מלא עלצ עיצוב, חומרים, קבלת מפרטים טכניים וכל מידע אחר שתהיה זקוקה להבנת המבנה. כן תהיה הועדה המקומית רשאית למנוע הקמת/הצבת מבנים אשר עפ"י דעתה עשויים להיות מפגע חזותי או איכותי.
- 2.1.11 הועדה תדרוש תוכניות פיתוח מפורטות בקנה מידה הדרוש לה להבנתה. ינתנו פרטים מלאים על העצים, הצמחיה, קירות וגדרות ופרטי הפיתוח הקיימים והמוצעים להשלמה כדי לספק צורכי הנופשים. כן ימוקמו עפ"י דרישותיה פרגולות משולבות צמחיה ועצים רחבי צמרת ליצירת איזורי צל במגרשים.

3. חניית:

- 3.1 לכל יח"נ תוצמד חניה בפועל.
- 3.2 החניות ל-יח"נ לא יקורו בבניה.
- 3.3 אין בכמות החניות הנ"ל לגרוע מצורכי החניה הקיימים, ליעדים הנוספים המותרים.
- 3.4 כל החניות בתוך המגרשים.

4. חלוקה:

בחלוקת שטח עתידיות יש לתת נתונים על שטח הבניה בפועל הקיים במגרש ויעודו. במטרה למנוע יצירת מגרשים בהם תהיה קיימת בניה בסטייה מן המותר בתוכנית מתאר יבנאל מס. ג' / 6695 והנחיות חוכנית זו (לדוגמא-יצירת מגרשים היוצרים הפרדה בין יח"נ למגורים).

5. זמן ביצוע (עפ"י סעיף 84)

זמן ביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה או קיבולת שוות ערך המוחר כתוספת יח"נ עבור 50 משפחות. (עפ"י מפתח - יח"נ 8 X 50 משפחות).

עם השגת הראשונה מבין המטרות הנ"ל תהייה התוכנית בטלה לצורך בניה נוספת על פיה. ביטול התוכנית לא יבטל היתרים ליח"נ, שניתנו לפני המועד הנ"ל אשר ימשיכו להתקיים עפ"י תוכנית זו.

מימוש ההיתרים הנ"ל יבוצע עפ"י חוק.

6. פיתוח תשתית והנחיות כלליות

מים : מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.

ביוב : לא ינתן היתר לבניה/איכלוס חדרי נופש (צימרים) על בסיס טיפול בשפכים בבור סופג. יותר חיבור למערכת ביוב מרכזית בלבד.

ניקוז : ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר.

חשמל : יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל תהיה בקוים עיליים וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקוים תת קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת החשמל.

- בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

- בקו מתח מתיל קיצוני של קו קיים - 2.0 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים. - 5.0 מ'
- בקו מתח עליון 110-150 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים - 9.5 מ'

- אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק עד 2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

קו טלפון ותקשורת: יעשו במערכת תת קרקעית.

מקלוט: עפ"י הנחיות הג"א.

היתרי בניה: יוצא היתר בניה על השמוש במבנה לחדרי אירוח.

היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.

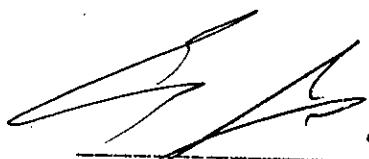
מס' יחיד / סה"כ	צפיפות נטו / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מנרש סינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מחמת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
--	--	2	210 מ"ר	210 מ"ר	30	150 מ"ר	*	*	5 מ' קדמי	4 מ' אחורי	4 מ' צדדי	900 ***	איזור מגורים א (א)	
--	--	2	53 מ"ר	53 מ"ר	8	45 מ"ר	*	*	5 מ' קדמי	3 מ' אחורי	3 מ' צדדי	400 **	איזור מגורים ב (א)	
--	--	2	210 מ"ר	210 מ"ר	30	180 מ"ר	*	*	5 מ' קדמי	3 מ' אחורי	3 מ' צדדי	1000 ***	איזור מגורים ב-1 (א)	
--	--	3	53 מ"ר	53 מ"ר	8	45 מ"ר	*	*	5 מ' קדמי	3 מ' אחורי	3 מ' צדדי	400 **	איזור מרכזי (א)	
--	--	2	210 מ"ר	210 מ"ר	30	150 מ"ר	*	*	5 מ' קדמי	3 מ' אחורי	3 מ' צדדי	1000 ***	איזור מגורים ב-2 (א)	
--	--	2	210 מ"ר	210 מ"ר	30	180 מ"ר	*	*	6.675/ קדמי	ראה תוכנית	ראה	3000 ***	מסקי עזר (ב)	

מקרא להערות נוספות בסבלת יעודים וזכויות בניה.

- (א) באיזורים אלה יגדע השטח המוצע לבניה מסך הזכויות הקיימות בתוכנית המאושרת באיזור זה.
- (ב) באיזור זה יהיוסף השטח המוצע לבניה לזכויות הקיימות בתוכנית מאושרת באיזור זה.
- (ג) איזורים אלהם מהווים הפרדה 1 (איזור מגורים כ-1, איזור מרכזי-1) יהיו שווים בהתאם ללא הפרדה זו אך במובנה לגבי שטח המגרש המינימלי וכפוף בסבלת הנ"כ).

- * יהיה בסמכותה ובאישורה של הועדה המקומית לאשר ולקבץ איוון בין שטחים מעל מפלס הכניסה לבין שטחים מחמת למפלס הכניסה.
- ** באיזורים אלה היח"ג משולבה כחלק מבית המגורים.
- *** באיזורים אלה יותרו היח"ג נפרדות מבית המגורים ואף מפוצלות ביניהן ובתנאי שהמרווחים בהתאם לטעיפים 2.1.6, 2.1.7.

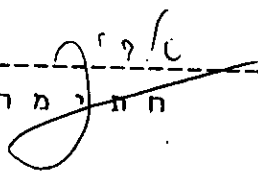
הערה: איזור מגורים כ-1, איזור מרכזי-1 הינם איזורים מופפים למגורים כ' ואיזור מרכזי בהתאם. הסוגי הוא בכך שאפשרים מסלול זכויות בניה שונה ומכאן שטח.


26.6.94
חתימה

אדריכל רמר ס.דן
רשיון מס' 23905

ע ו ר ד ה ח ו כ נ י ח

מועצה מקומית
יבנאל


חתימה

י ו ז ס ה ח ו כ נ י ח

חתימה

ב ע ל ה ק ר ק ע

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8529

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 11.9.96 לאשר את התכנית.



יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 8529
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4480
מיום 16.1.97 (תע"פ 3) א"ב 16/16

הודעה על אישור תוכנית מס' 8529
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
בעיתון _____ ביום _____
ובעיתון מקומי _____ ביום _____