

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מס': 8162 / ג

יבנאל

גושי : 17370

חלק חלקה 38

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 695 / ג
משטח חקלאי לשטח מגורים

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

הפקדת תכנית מס' 8162
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.1.94 להפקיד את התכנית
יו"ר הוועדה המחוזית

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

תכנית מס' 8162
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
החלצה לתת חוקר בתאריך 2.1.94

מנהל הוועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 8162
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4269
מיום 2.1.94 לתאריך 1.1.94

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
"הגליל המזרחי"

תכנית מס' 8162
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
החלצה להפקדה בתאריך 5.1.93

מנהל הוועדה

תכנית מס' 8162
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
החלצה להפקדה בתאריך 2.1.94

מנהל הוועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המזרחי"

כניית מס': ג/ 8162

ההווה שינויי לתכנית מתאר מס' ג/ 6695 (מופקדת) שטח חקלאי לשטח גורים.

זקום: יבניאל.

שדש: 17370.

אלקה בשלמות: 38.

שטח התכנית: 1.014 דונם.

ול הקרקע: מזרחי דינה.

יוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המזרחי.

משרד התכנון: משרד לתכנון ולמפוי בהנהלת אמיל כהן/אילי נהלה אדריכל מתכנן ערים.

זם לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/ 6695 (מופקדת) יבניאל.

מטרת התכנית 1

(1) לשנות יעוד שטח מחקלאי למגורים.

כללי 2שם וחלות 2.1

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 8162 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרני להלן "התשריט".

2.2 כל הוצאות התכנון לרבות הפיצויים יחולו על מגיש התכנית.

3. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) איזור מגורים א'	כתום
(3) שטח חקלאי	פסים ירוקים
(4) דרך רשומה או מאושרת	חום
(6) דרך להולכי רגל	ירוק עם קיוקו באדום
(7) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(8) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עגול
(9) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

4. רשימת תכליות

4.1 איזורי מגורים א'

בניני מגורים חד או דו קומתיים. משטחי חניה ומוסכים ביתיים, במידה ויבנו גגות רעפים לא ישמשו למגורים.

יעדים ותכליות:

לא ינתן רשיון (היתר בניה) להקמת בנין ולא יישמשו קרקעות המסומנות בתשריט הצבעוני, לשום תכלית אחרת, אלא לתכליות המוגדרות בתכנית זו.

בנוגע לקרקעות שבעלות פרטית בלבד, במידה ותכנית המתאר הזו קובעת שינוי היעוד שאינו בהסכמת בעל הקרקע, תותר שימוש חורג. בהתאם ליעוד הקיים - לפי תכנית מתאר ג/704- עד למימוש זכויות, מכירה ו/או שינוי כלשהו בחזקה או בעלות על הקרקע או הבנינים. בעת מימוש זכויות כמצויין לעיל יחולו על הקרקעות הנ"ל, באופן מדי, היעדים שבתכנית מתאר זו!

כאזור מגורים א' מותר להקים מבנה אחד על כל מגרש, הועדה המקומית רשאית, באישור הועדה המחוזית, לאשר הקמתם של שני בתים על מגרש אחד בתנאי שגודל המגרש עולה על 2 דונם, המבנים יבנו אך ורק בשטח החלקה המסומן בצבע יעד מגורים א', לפי התנאים המצוינים בתכנית זו, מבני עזר יבנו בכל שטחי החלקה בהתאם לתנאי תכנית זו, אסור באופן מוחלט לאפשר בניה בשטחים שלגביהם טרם אושרה תכנית בנין ערים כלשהיא (מתאר או מפורטת) וכן במקרה של סטייה ניכרת מתכנית בעלת תוקף.

הגיה ומסוכים - יבנו בשטחי החלקות בצורה נפרדת אך ורק אם הועדה המקומית "גליל מזרחי" תשתכנע שאין אפשרות להקים בקומת הקרקע ביחד עם המבנה ויחלק בלתי נפרד ממנו, במידה וכן תאושר בנית מסך נפרד, אוי נובחו יהיה לכל היותר 2.50 מ' ומיקומו לפי קוי הבנין ויתר התנאים שנקבעו בתכנית זו.

ה. מרחפים וגגות רעפים: מרחפים ביתיים אשר יישמשו למקלטים, מחסנים, חדרי מזנון אויר, קיטור וחימום וכו', בתנאי שגובהם לא יעלה על 2.20 מ', מותרים, אסור השימוש במרתף או בחלק הימצו לצרכי מגורים ו/או עסקים. רצויה ומומלצת בבית גגות רעפים בתנאי שהגובה בחלקם השימושי לא יעלה על 2.20 מ' כאשר גג הרעפים באה בנוסף למספר הקומות המותרים. לפי תנאי הבניה שבתכנית זו (ובמידה ולא יצוין אחרת).

ו. בניי עזר - הועדה המקומית "גליל מזרחי" רשאית לאשר הקמת מבני עזר שלא לצרכי מגורי אדם וכן להחליט על מיקום וגובה מבני העזר אלה בתוך מגרשים תוך שמירה קפדנית על המרחחים הקבועים בתכנית זו, אמילו בהסכמת השכן ישמר מרחק של לא פחות מ-3 מ' מגבול המשותף; לגבי המבנים התריגים הקיימים, עד תאריך הפקדת תכנית זו, ישמר המצב הקיים, אבל במקרה של בקשות עבוד ותוספות למבנים הנ"ל יוכבדו התנאים שבתכנית זו בלבד!

ז. מקלטים - כל מבנה חייב בהקמת מקלט, בהתאם להדרישות והאישורים של שלטונות הגייא המוסמכים לכך. (כמ"ל לגבי פתור ממקלטים)

ח. אתרי עתיקות - לא ינתן היתר בניה או היתר לשימוש בבנין או בקרקע בשטח עתיקות אלא באישור אנף העתיקות במידה והנכס-אתר מתגלים עתיקות (כמורכאח של פעולה כלשהיא) חובב על בעל הנכס לתודיע מיד לאנף העתיקות ולהפסיק כל עבודה בשטח.

לא יתן היתר בניה כלשהוא בטרם הובטחה הספקת מים ממערכת המים של הישוב באישור מהנדסת המועצה ומשרד הבריאות.
 לא תותר הנחת צינורות מים על פני או מתחת לפני הקרקע אלא לפי תכניות של מהנדסים מומחים ובאישור מהנדסת הרשות המקומית.
 ניצל מקורות המים שבתחום התכנית ו/או מתוך לתכנית, אבל בתחום שיפוט המועצה המקומית יבואל, יבוצע על פי התכנון של המהנדסים מומחים ובאישור הגופים המוסמכים. הטיפול בהחזקת והפעלת מערכת המים של הישוב באחריות המועצה המקומית.

7 ניקוז וביוב

לא יתן היתר בניה ולא יותר כל שימוש בקרקע ו/או בבנין בתחומי תוכנית מתאר זו כל עוד לא יובטח ניקוז השטח נשוא הבקשה להיתר, בהתאם לדרישות מהנדסת התעדה המקומית מהנדסת המועצה יבואל, ומשרד הבריאות.
 לא יתן היתר בניה ולא יותר כל שימוש בקרקע ו/או בבנין בתחומי תוכנית מתאר זו בטרם הובטחה הצטיידותם בכלים הסניטריים לסילוק מי השופכין ומי הדלוחים, אשר יתוברו למערכת הביוב הכללית של הישוב בהתאם לתכנון מהנדסים מומחים ובאישור מהנדסת התעדה המקומית, מהנדסת המועצה יבואל ומשרד הבריאות.
 אסור להניח צינורות ביוב ו/או ניקוז או להקים מתקנים הקשורים למערכת אלה, אלא לפי תכניות אשר תוכנו עיי מהנדסים מומחים ואשר עיי הנורמים המוסמכים ומהנדסת המועצה יבואל אשר יפקח על ביצועם.
 מערכת הביוב הכללית של הישוב חייבת לכלול פתרונות מתאימים לטיפול בשפכים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובאישורו.
 כל בעל קרקע (ולא יוצא מן הכלל) יהיה חייב לתת זכות מעבר למי הגשמים, ואדמות ודמים טבעיים פתוחים אשר עוברים בשטחו וכן לקוי ניקוז וביוב סגורים מתוכננים (על ו/או תת-קרקעיים) המאפשרים עיי הנורמים המוסמכים והמועצה המקומית יבואל הטיפול בהחזקת מערכת הגיל (ביוב תיקוח) באחריות המועצה המקומית באמצעות מהנדסת המועצה.

8 דרות עצים ונטיעות

כוחה של התעדה המקומית יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם הדך (או שטח ציבורי פתוח), להקים על אדמתם קידוח גבול, דרות או עצים נטיעות וכן לקבוע את אופיים וצורתם והתלת-מימית.
 על בעל נכס כלשהוא שקיבל צו, למלא דרישה לפי פסקה דלעיל, להקים במשך התקופה שנקבעה בצו את ההדס (גדר, קיר וכו') התעדה המקומית והמועצה יבואל באמצעות מהנדסת המועצה רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים. לא קיים בעל הנכס אחרי הצו תוך התקופה שנקבעה בו, רשאית התעדה המקומית ו/או המועצה יבואל לבצע את העבודות על השכן בעל הנכס.

9 מתקנים לאיסוף אשפה

ליד כל נכס, תיבנה להתקין מתקן לאיסוף אשפה בשטח הנכס לשביעות רצונו של מהנדסת המועצה ולפי הדגמים המוצעים על ידו. מוסף שימוש בשקני ינילוף כאמצעי נקי וקל לטיפול באשפת. אמצעי זה ייטיב מאוד תנאי העבודה של אספי האשפה ויקטין הרואות המועצה בצידה, מכונות ומספר העובדים, כמו כן ישובר ללא היכר המצב ההיגייני-סניטרי והאסתטי של רחובות הישוב.

10 מתקנים על גגות

התעדה המקומית רשאית לקבוע צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מתקן העומד להיות מורכב על גג בנין כמו: אנטנת טלוויזיה או קשר, מערכת חימום עיי השמש (קולטים חודרים), וכו'.
 אסור להקים מתקנים כל שהם על גגות מביים ללא היתר (בניה מצומצמת) מטעם התעדה המקומית ובאישור ותיקוח על הביצוע של מהנדסת המועצה.

הריסת מבנים:

הועדה המקומית רשאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים, רעועים ומסוכנים, מבנים או חלקי מבנים שהוקמו ללא היתר, ההריסה תבוצע ע"י בעל המבנה תוך הוסן שנקבע בצו, אחרת רשאית הועדה המקומית לנקוט בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה למימוש דרישותיה!

מניעת מסוד:

הועדה המקומית, באמצעות מהנדס/ת הועדה ומהנדס/ת המתעצה יבאל, תהיה מסמכת לכלול בכל היתר בניה או היתר לשימוש בקרקע או בבנין (רשיון עסק) תנאים הדרושים לדעתה למניעת כל מסוד לסביבת, שמקורו בטמאה נטמת, רעשים, עשן וריחות, יתרשים, פסולת בניה מלאכה ותורשות או כל מסוד אחר!

עבודות פיתוח:

הועדה המקומית רשאית לדרוש, ביחד עם כל בקשה להיתר בניה, הגשת תכנית לפיתוח השטח מסביב למבנים, אשר תכלול בין היתר תשריט שיפרס חלקותו, פלוסה, ריצוף ותטיעתו של המרחב הפתוח בין הבנינים, כמו כן רשאית הועדה המקומית להכליל בתעודת ההיתר את התנאים לפיתוח השטח לפי התשריט הנ"ל, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

היתל השבחה

יגבה כחוק.

חשמל

לא תותר הקמת בנין מנתנת לקוי חשמל עליונים מאושרים, קיימים או מתוכננים. בקירוב קוי חשמל עליונים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו החשמל הקיים או מציד קו החשמל המתוכנן, לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק עד חלק הבנין הקרוב ביותר		קו החשמל
מהתיל הקיצוני, במטרים,	מציד הקו - במטרים	
2.00	2.25	נמדד בגובה עד 33 ק"מ. קו עליון, עד 150-110 ק"מ.
5.00	6.50	
9.50	13.00	

בכל מקרה של שינוי יגוד שטח פתוח לשטח מיועד לבניה יש לפנות לחברת החשמל לשם קביעת מרחקים בין קו החשמל הקיימים בשטח או המתוכננים לבין מבנים ו/או האזורים המיועדים לבניה. אסור להקים מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק פחות מ-2 מ' מהם, כמו כן אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל כללים אלו לא יחולו על מבנים ומתקנים המהווים חלק בלתי נפרד ממערכת השייכות לחברת החשמל. חפירה העיבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמדי חשמל חייבים בתאום ואישור חברת החשמל.

מרחק ממסד העמוד	מרחק מציד הכבל הקרוב ביותר	זר הכבל או העמוד
במטרים	במטרים	כבל חשמל תת-קרקעי. עמוד חשמל מתח נמדד. עמוד חשמל מתח בגובה עד 33 ק"מ. עמוד חשמל מתח עליון, עד 400 ק"מ.
2.50	2.50	
5.00	20.00	

אסורה הקמתם של מתקני ומחסני דלק, חומרי נפץ ותחמושת דליקים ו/או מסוכנים כל שחם בקרבת מערכת ומתקני חשמל קיימים ומרצעים! בכל מקרה של בקשה למתן היתרים להקמת מבנים מסוכנים כגיל יש לקבל אישורם של חברת החשמל ומשרד העבודה.

יבניאל (טכפריט) 210

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות החינוך והבנייה
(תישג ששתיים ואחוזי בניה במתכונת ובמיתרים משנת 1992)

מס' יח"ד במגרש טה"כ	אציפות נטון מס' יח"ד למגרש	גובה גגיו מקטימלי		אחוזי בניה מקטימלי			מס' קומות		מס' קומות מעל פלס כניסה	קומת מסד	מס' יח"ד	גודל מגרש מ"ר	מס' יח"ד במ"ר	מס' יח"ד במ"ר	מס' יח"ד במ"ר
		במטרים	מספר קומות	טה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מס' יח"ד							
2	2	8	2	65%	35%	5%	60%*	קומת מסד	2 גג + רעפים	2	5	4	4	1000	מס' יח"ד

* לא כולל שטח לחניה מומחל למפעל הכביש בגובה שלא יעלה על 2.20 מ'.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
מס' 8621 א
הודעה המהירה לנכס 10.4.95
ביום 10.4.95
סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' א 8621
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4342
ביום 26.10.95 (תאריך) 1 א 270