

31-12 95
Alh-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מס': 8168 / ג

מוסד הרב שיק יבנאל

המחוז שינוי לתכנית מתאר מס' 6695/ג מופקדת מאושרת 704/ג

1985

המחוז הצפוני
המחוז המזרחי
המחוז הדרומי

תכנית מס' 8168 / ג

המחוז הצפוני
המחוז המזרחי
המחוז הדרומי

מחוזות השרון

1985

המחוז הצפוני
המחוז המזרחי
המחוז הדרומי

תכנית מס' 8168 / ג

המחוז הצפוני
המחוז המזרחי
המחוז הדרומי

מחוזות השרון

חודעה על הפקדת תכנית מס' 8168 / ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4268

מיום 18.12.94 עד 31.12.94

מושרר המסמך מס' 8168 / ג

חוק המסמך והמסמך מס' 1205

הפקדת תכנית מס' 8168 / ג

חודעה המחויבת להכין לבניה התכנית

מיום 30.5.94 להפקדת אית התכנית

יו"ר העדה המחוזית

1985

חוק התכנון והבניה תשנ"ה

חודעה הסקומית לתכנון ולבניה
"הגליל המזרחי"

תכנית מס' 8168 / ג

המחוז הצפוני
המחוז המזרחי
המחוז הדרומי

מחוזות השרון

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המזרחי"

מוסד הרב שיק יבניאל

תכנית מס': ג/8168

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/6695 (מופקדת) ותכנית ג/704 מאושרת.

המקום: יבניאל.

גוש: 17370 | 17369

חלקה בשלמות: 6

חלק מחלקות: 104 | 52

שטח התכנית: 3.9 דונם (מדידה גרפית).

בעל הקרקע

ומגיש התכנית: הרב אליעזר שלמה שיק.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המזרחי.

עורך התכנית: משרד לתכנון ולמפוי בהנהלת אמ"ק כהן/אילי נחלה אדריכל מתכנן ערים.

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/6695 (מופקדת) ותכנית ג/704 מאושרת.

1.2 מטרת התכנית

- (1) לשנות יעוד חלק מהחלקה מספר 6 ממגורים לשטח למוסד דת.
- (2) הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומה.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8168 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".

3. מסמכי התכנית

- 3.1 הוראות התכנית ב-6 דפים.
- 3.2 תשריט בקנה מידה 1:2500.
- 3.3 מסמך בינוי בקנה מידה 1:500.

4. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) איזור מגורים א'	כתום
(3) שטח למוסד דת	כתום כהה מותחם בחום
(4) דרך רשומה או מאושרת	חום
(5) דרך מוצעת או הרחבת דרך	אדום
(6) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(7) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של עגול
(8) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(9) גבול גוש	קו שחור משונן
(10) גבול חלקה	קו שחור

5. השימת תכליות

5.1 שטח למוסד דת

בשטח זה יבנו בנינים שיכללו את הפונקציות הבאות:

- ספרייה.
- בית כנסת.
- כתות לימוד.
- אולמי הרצאות.
- מגורי הרב.
- משרדים המשמשים את המוסד.

5.2 איזור מגורים א'

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

6. דרכים וחניה

א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983.

7. היתל השבחה

יגבה כחוק.

8. מקלטים

יחולו הוראות הג"א לגבי חוק ההתגוננות האזרחית.

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

ב. 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 מ/704- עד למימוש זכויות, ממידה ראו שינוי כלשהו בחזקה או בבעלות על הקרקע או הבנינים. בעת מימוש זכויות כמצויין לעיל יחולו על הקרקעות הנ"ל, באופן מדי, היעדים שבתכנית מתאר זו.

ג. באזור מגורים או מותר להקים מבנה אחד על כל מגרש, הועדה המקומית רשאית, באישור הועדה המחוזית, לאשר הקמתם של שני בתים על מגרש אחד בתנאי שגדל המגרש עולה על 2 דונם, הבנינים 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 שלבניהם טרם אושרה תכנית בנין ערים כלשהיא (מתאר או מפורטת) וכן במקרה של סטייה ניכרת מתכנית בעלת תוקף.

ד. תינה ומסכנים - יבנו בשטחי החלקות בצורה נפרדת אך ורק אם הועדה המקומית יגליל מזרחי השתכנע שאין אפשרות להקיםם בקומת הקרקע ביחד עם המבנה ויחלק בלתי נפרד, במידה וכן ראוי, וכן תינה, אוני נבחו יתיה לכל היותר 2.30 מ' ומיקומו לפי קווי הבנין ויחד התנאים שנקבע בתכנית זו.

ה. מרתפים ונרות רעפים: מרתפים ביתיים אשר יישמשו למקלטים, מחסנים, הדרי מזווג אויר, קירור וחיסום וכר, בתנאי שגובהם לא יעלה על 2.20 מ', מותרים, אסור השימוש במתקן או בחלק הימני לצרכי מגורים ראו עסקים. רצויה ומולצת בניית נרות 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 נרצין אחרת).

ו. בניי עזר - הועדה המקומית יגליל מזרחי רשאית לאשר הקמת מבני עזר שלא לצרכי מגורי אדם וכן להחליט על מיקום ונבנה מבני העזר אלה בתוך מגרשים תוך שמירה קפדנית על המרחקים הקבועים בתכנית זו, אפילו בהסכמת השכן ישמר מרחק של לא פחות מ-3 מ' מבול המשותף; לבני המבנים הריגים הקיימים, עד הארץ הפקוח תכנית זו, ישמר המצב הקיים, אבל במקרה של בקשות עבוד תוספת למבנים הנ"ל יסודו התנאים שבתכנית זו בלבד.

ז. מקלטים - כל מבנה חייב בהקמת מקלט, בהתאם לדרישות ובאישורם של שלטונות הביא המוסמכים לכך. (כמיל לבני פתח ממקלטים)

ח. אתרי עתיקות - לא יתן היתר בניה או היתר לשימוש בבנין או בקרקע בשטח עתיקות אלא באישור אגף העתיקות במידה ובכנס-אזור מתגלים עתיקות (בתחום של פעולה כלשהיא) תובת על בעל הנכס לדויע מיד. אגף העתיקות ולחסיק כל עבודה בשטח.

לא יתן היתר בניה כלשהוא בטרם הובטחה הספקת מים ממערכת המים של הישוב באישור מהנדס/ת המעצה ומשרד הבריאות.

לא תותר הנחת צינורות מים על פני או מתחת לפני הקרקע אלא לפי תכניות של מהנדסים מומחים ובאישור מהנדס/ת הרשות המקומית.

ניגול מקורות המים שבתחום התכנית ו/או מחוץ לתכנית, אבל בתחום שיפוט המעצה המקומית יבטל, יבוצע על פי התכנון של המהנדסים מומחים ובאישור הגופים המוסמכים. הטיפול בהחזקת והפעלת מערכת המים של הישוב באחריות המעצה המקומית.

11 ניקוז וביוב

לא יתן היתר בניה ולא יותר כל שימוש בקרקע ו/או בבנין בתחומי תוכנית מתאר זו כל עוד לא יובטח ניקוז השטח שהוא הבקשה להקטר, בהתאם לדרישות מהנדס/ת התעדה המקומית מהנדס/ת המעצה יבטל, 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 יחוברו למערכת הביוב הכללית של הישוב בהתאם לתכנון מהנדסים מומחים ובאישור מהנדס/ת התעדה המקומית, מהנדס/ת המעצה יבטל ומשרד הבריאות. אסור להניח צינורות ביוב ו/או ניקוז או להקים מתקנים הקשורים למערכות אלה, אלא לפי תכנית אשר תוכנן ע"י מהנדסים מומחים ואשר ע"י הגורמים המוסמכים ומנהדס/ת המעצה יבטל אשר יפקח על ביצועם. מערכת הביוב הכללית של הישוב חייבת לכלול פתרונות מהאימים לטיפול בשפכים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובאישורו.

כל בל קרקע (ללא קרא מן הכלל) יהיה חייב לתת זכות מעבר למי הנשמים, ואדמות וזרמים טבעיים פתוחים אשר שבים בשטחו וכן לקני ניקוז וביוב סגורים מתוכננים (על ו/או תת-קרקעיים) המצטרפים ע"י הגורמים המוסמכים והמעצה המקומית יבטל הטיפול בהחזקת מערכת הגיל (ביוב ניקוז) באחריות המעצה המקומית באמצעות מהנדס/ת המעצה.

12 ברות עצים ונסיעות

טוחה של התעדה המקומית יפה לצוות על בעלי הקרקעות הנובלות עם דרך (או שטח ציבורי פתוח), להקים על אדמתם קידוח בור, ברות או עצים הנסיעה וכן לקבוע את אופיים וזרמם התלת-מימית. על בעל נכס כלשהוא שקיבל צו, למלא דרישה לפי פסקה דלעיל, להקים במשך התקופה שנקבעה בו את הברז (גוד, קיד וכו'). התעדה המקומית והמעצה יבטל באמצעות מהנדס/ת המעצה רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים בתחומי נכסיהם הנובלים עם דרכים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים. לא קיים בעל הנכס אחרי הנו הן התקופה שנקבעה בו, רשאית התעדה המקומית ו/או המעצה יבטל לבצע את העבודות על חשבון בעל הנכס.

13 מתקנים לאיסוף אשפה

ליד כל נכס, תוכן להתקן מתקן לאיסוף אשפה בשטח הנכס לשביעות רצונו של מהנדס/ת המעצה ולפי הדגמים המוצגים על ידו. מומלץ שימוש בשקי איסוף אשפה נקי וקל לטיפול באשפת אמצעי זה ייטיב מאוד תנאי העבודה של אספי האשפה ויקטין התאגות המעצה בציוד, מסתות ומספר העובדים, כמו כן ישופר ללא היכר המצב ההיגייני-סניטרי האסותי של רחובות הישוב.

14 מתקנים על גגות

התעדה המקומית רשאית לקבוע צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מתקן השימו להיות מורכב על גג בין כמו: אנטנת טלוויזיה או קשר, מערכת חימום ע"י השמש (קולטים חמים), וכו'. אסור להקים מתקנים כל שהם על גגות מבנים ללא היתר (בניה מצומצמת) מטעם התעדה המקומית ובאישור ופיקוח על הביטח של מהנדס/ת המעצה.

לא תותר הקמת בנין מתחת לקו חשמל ציליים באגשרים, קיימים או מתוכננים בקרבת קו חשמל ציליים יתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו החשמל הקיים או מצידו קו החשמל המתוכנן, לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

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

בכל מקרה של שינוי יגוד שטח מתוח לשטח מיתעד לבניה יש לפנות לחברת החשמל לשם קביעת מרחקים בין קו החשמל הקיימים בשטח או המתוכננים לבין מבנים וראו האגודים המיוחדים לבניה. אסור להקים מבנים מעל לכבלי חשמל ות-קרקעיים ובמרחק פחות מ-2 מ' מהם, כמו כן אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל ות-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל כללים אלו לא יתלו על מבנים ומתקנים המהווים חלק בלתי נפרד ממערכות השייכות לחברת החשמל. חקירה-הגיבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל ות-קרקעיים ועמדי חשמל חייבים בתיואום ואישור חברת החשמל.

מרחק ממסד העמוד	מרחק מצידו הכבל הקרוב ביותר	זר הכבל או העמוד
במטרים	במטרים	
2.50	2.50	כבל חשמל ות-קרקעני.
5.00		עמוד חשמל מתח נמוך.
20.00		עמוד חשמל מתח בוחה עד 33 ק"מ.
		עמוד חשמל מתח עליון, עד 400 ק"מ.

אסורה הקמתם של מתקני ומחסני זלק, תומרי נצד ותומרים דליקים וראו מסוכנים כל שחם בקרבת מערכות ומתקני חשמל קיימים ומתוכננים בכל מקרה של בקשה למתן היתרים להקמת מבנים מסוכנים כגיל יש לקבל אישורם של חברת חשמל ומשרד העבודה.

16 הריסת מבנים:

התדה המקומית רשאית לצוות על הריסתם של מבנים ומבנים, רשתים ומסוכנים, מבנים או חלקי מבנים שהוקמו ללא היתר, הריסה תבוצע ע"י בעל המבנה תוך הזמן שנקבע בצו, אחרת רשאית התדה המקומית לנקוט בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה לשימוש דרישה:

17 מניעת מסוד:

התדה המקומית, באמצעות מהנדס/ת התדה ומהנדס/ת המתעצה יבטל, תהיה מוסמכת לכלל בכל היתר בניה או היתר לשימוש בקרקע או בבנין (רשיון עסק) תנאים הדרושים לדעתה למניעת כל מסוד לסביבת, שמקורו בסאונה פומית, רעשים, עשן וריחות, יתרשים, פסולת בניה מלאכה ותרשות או כל מסוד אחר:

18 עבודת פיתוח:

התדה המקומית רשאית לדרוש, ביחד עם כל בקשה להיתר בניה, הגשת תכנית לפיתוח השטח מסביב למבנים, אשר תכלול בין היתר תשריט שיפרט חלוקתו, פלנסה, ריצוף הסימטו של המרחב הפתוח בין המבנים, כמו כן רשאית התדה המקומית להכליל בתעודת ההיתר את התנאים לפיתוח השטח לפי התשריט הנ"ל כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

יבניאל (טכפריים 80)

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות החינוך והגננים (תישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובתחומים משנת 1992)

מס' יח"ד במגרש סה"כ	צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בנייה מקסימלי				מס' קומות		גודל מגרש מ"ר	שטח האזור (שומשים) מ"ר
		במטרים	מספר קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	ממחמת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה		
2	2	8	3	65%	32%*	15%*	65%*	1	2	1000 מ"ר	שטח למוסד דת
			2	65%	35%	5%	60%	קומת מסד	2 + גג רעפים	5	שטח מגורים

* לא תהיה שום חוספת באחוזי הבנייה מעל הבנייה הקיימת בשטח.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
אישור תכנית מס' 816 א/ז
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 29.11.95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון _____ יו"ר הועדה המחוזית
על

הודעה על אישור תכנית מס' א/816
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4386
מיום 28.2.96 פת"ל אאק 2026