

5.2.98

2-3886

IVNELT6

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי
נפה: כנרת
תחום שיפוט מוניציפאלי: יבנאל

תכנית מס' ג/9888 -

שינוי תכנית מתאר מקומית יבנאל מס' 6695

שינוי יעוד מאזור חקלאי, אזור למגורים ודרכים למגורים,
שטח לבניני ציבור, שצ"פ ודרכים
תוספת 26 יח"ד סה"כ 36 יח"ד

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1945

אישור תכנית מס' ג/9888

התעתיק מ... ל...
מס' 6598

מס' 6598

- 19.11.1996
- 21.1.1997
- 23.11.1997
- 18.1.1998
- 14.6.1998

תאריך:

הודעה על אישור תכנית מס' ג/9888

מורכבת מ... הפרסומים מס'

מס' 6598

1. התכנית:

- 1.1 שם התכנית:
תכנית מס' ג/9888 שינוי תכנית מתאר מקומית יבנאל מס' 6695.
- 1.2 מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב, (להלן: התקנון), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500, (להלן: התשריט), גליון נספח מס' 1: בינוי מנחה הערוך בקנ"מ 1:500 וגליון נספח מס' 2: תכנית מודד הערוך בקנ"מ 1:250. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי ניפרד מן התכנית בשלמותה. נספח הבינוי הינו מנחה למעט קוי הבנין המסומנים אשר הם מחייבים. נספח מס' 2 הינו מחייב.
- 1.3 מקום התכנית:
יבנאל.
- 1.4 גבולות התכנית:
הקו הכחול העבה שבתשריט יהווה את גבולות התכנית.
- 1.5 שטח התכנית:
21.720 דונם.
- 1.6 גושים וחלקות:
גוש: 17358 חלקה: 19 חלקה: 18 חלקי חלקה: 34
- 1.7 בעל הקרקע:
בן צור משה - ת.ד. 39 יבנאל טל: 06-6708437 ומועצה מקומית יבנאל.
- 1.8 היוזם והמגיש:
המועצה המקומית יבנאל.
- 1.9 המתכנן:
דביר - יחיעם - אדריכלים
רח' מרגולין 4 ראשל"צ מקוד: 75296.
טל: 03-9655321 פקס: 03-9677559.
- 1.10 מטרות התכנית:
1.10.1 שינוי יעוד מאזור חקלאי, אזור למגורים ודרכים, לאזור מגורים א', שטח לבניני ציבור, שצ"פ ודרכים, תוספת 26 יח"ד טה"כ 36 יח"ד.
1.10.2 קביעת תנאים, הוראות וזכויות בניה.
1.10.3 יצירת בסיס תכנוני והנחיות להכנת תשריט חלוקה חדשה.
2. יחס לתכניות אחרות:
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר יבנאל מס' 6695 על תיקוניה (להלן תכנית המתאר), במידה ולא שונו ע"י תכנית זו. תכנית זו מאמצת את תכנית מס' ג/8529 בנושא יחידות נופש ומתירה בכל שטח תכנית זו, בנית עד 10 יח"נ המאושרות על פי תכנית מס' ג/8529. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית המתאר או כל תכנית אחרת, תקבענה הוראות תכנית זו.

3. סימונים בתשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מתאר 6695	קו כחול עבה מרוסק
גבול גוש	קו שחור עם טריגים
מספר חלקה לביטול	מספר בתוך עיגול
מספר מגרש מוצע	מספר בתוך מגרש מוצע
גבול מגרש מוצע	קו שחור דק
חלוקת משנה בתחום מגרש פרטי	קו שחור דק מרוסק
אזור מגורים א'	שטח צבוע בצבע כתום
אזור חקלאי	שטח צבוע בפסים ירוקים באלכסון לסרוגין
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק
שטח לבנייני ציבור	שטח צבוע בקוים תחום חום כהה
דרך משולבת	שטח צבוע בפסים ירוק ואדום באלכסון לסרוגין
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך מאושרת	שטח צבוע בבז'
קו בנין	קו מרוסק נקודה קו בשחור דק

ספרה שחורה ברבע העליון
של עיגול על הדרך.

מס' הדרך

ספרה ברבעים הצדדיים של
העיגול על הדרך.

מרווח קידמי מינימלי

ספרה ברבע התחתון של
העיגול על הדרך.

רוחב הדרך

4. אזור מגורים א':

4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהווה אזור מגורים א'.

4.2 תכליות מותרות: מגורים לבנית בתיים דו משפחתיים.

4.3 גגות:

גגות הקעפים יהיו בשפוע של 40%-50% ובשטח שלא יקטן מ-50% משטח הגג.

4.4 טבלת הוראות בניה:

סה"כ שטח בניה מירבי מותר למגרש במ"ר	שטח בניה מדבי מותר במ"ר ליח"ד				קו בנין מינימלי במ'			גובה/ מספר קומות מירבי (1)	מס' יח"ד	מס' מגרש	שטח מגרש מינ' (מ"ר)	ס י מ ו ל	א ז ר	
	סה"כ תכנית במ"ר	מתחת ה-0.00±		מעל ה-0.00±		.א.	.צ.							.ק.
		סה"כ שטח שרות במ"ר	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח שרות במ"ר (2)	סה"כ שטח עיקרי במ"ר (4)									
865	145	145 מ"ר בקונטור קומת הקרקע מרתף	-	22.5 הכולל ממ"ד וחניה מקורה	265 בשתי קומות + עלית גג או חדר על הגג	4	4	5	2 ק' + עלית גג או חדר על הגג ומרתף	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18	850	כ ו ס	מ ג ו ר י ס	
									36				סה"כ	

(1). גובה מירבי:

גובה מפלס הכניסה הראשית (± 0.00) של הבנינים לא יעלה על 1.2 מ' מגובה פני הקרקע המתוכננת במגרש. גובה הבנין לא יעלה על 9.5 מ' וימדד אנכית, ממפלס הכניסה (± 0.00), עד לשיא גג הרעפים. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת, למעט חניה מקורה בקונטור הבית.

(2). חניה:

תקן החניה לאזור מגורים א' יהיה 2 מ"ח לדכב פרטי ליח"ד, מהם אחת מקורה, ממוקמים בשטח המגרש. תותר חניה בקו בנין קידמי וצדדי 0.0 מ' ו/או על פי נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו. קרוי החניה יהיה על פי פרט אחיד באישור מהנדס הועדה המקומית. כחלק מהבקשה למתן היתר בניה יוגש פיתרון כולל לניקוז גג החניה ומשטח החניה בק"מ 1:20.

(3). העברת שטחי בניה מתחת ומעל מפלס ומתחתיו הוא בסמכות הועדה המקומית.

(4). גודל החדר על הגג או עלית הגג לא יעלה על 25 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי.

5. שטח לבניני ציבור:

5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה יהווה שטח לבניני ציבור.

5.2 תכליות מותרות:

גן ילדים, מעון ילדים או כל יעוד אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

5.3 גודל מגרש מינימלי:

1000מ"ר.

5.4 גגות:

גגות הרעפים יהיו בשפוע של 40%-50% ובשטח שלא יקטן מ-50% משטח הגג.

5.5 טבלת האזורים והוראות הבניה:

סה"כ שטח בניה מירבי מותר במגרש במ"ר	שטח בניה מירבי מותר במ"ר				קו בנין מינימלי במ'			גובה/ מספר קומות מירבי (2)	מספר מגרש	ס י מ ל ב ש ר י ט	יעוד/ אזור
	מעל ה-0.00±		מתחת ה-0.00±		אחורי	צדדי	קידמי				
	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח שרות במ"ר	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח שרות במ"ר							
1710	620	310	-	780	4	4	5	2 ק' ומרתף	50	חום תחום	שטח לבניני ציבור
	בקומה אחת או שתי קומות			מרתף בקומת הקרקע	הכל על פי נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו ק.ב. למרתפים בקונטור ק. קרקע					חום תחום	סה"כ

6. דרכים וחניה:

6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' הינו שטח לדרך מאושרת.

השטח הצבוע בתשריט בפסים אדומים וירוקים לסרוגין באלכסון, הינו שטח לדרך משולבת.

6.2 תכליות מותרות:

בדרך המאושרת (צבע בז') : מיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים ונסיעות.

בדרך המשולבת: מיסעה, חניות ונטיעות, גינון, השקיה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, תאורה.

6.3 תואי הדרך, רוחבה וקווי הבנין המינימליים כלפיה מסומנים ברוזטות שבתשריט.

7. שטח ציבורי פתוח:

7.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח.

7.2 תכליות מותרות:

מדשאות, גינון, השקיה, מתקני משחק וספורט, תאורה או כל תכלית אחרת באישור הועדה המקומית אשר לא יהו מיטרד לתושבים.

8. תנאים למתן היתרי בניה:

8.1 תכנית לפיתוח ותשתיות:

8.1.1 תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הינו הכנת תכנית לפיתוח ותשתיות באישור מהנדס הועדה המקומית.

8.1.2 ביצוע הפיתוח והתשתיות וסיומן בפועל יהווה תנאי למתן תעודת גמר.

8.1.3 פתרונות הניקוז והביוב יהיו לשביעות רצונם של משרד הבריאות, רשות הניקוז והמשרד לאיכות הסביבה.

8.2 תכנית פיתוח למגרש בניה:

תנאי למתן היתרי בניה למגרש הינה אישור תכנית פיתוח לאותו השטח/המגרש. תכנית הפיתוח תיכלול: פתרון חניה והנגישות אליה, מערכות ביוב ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, גינון ונטיעות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של תכנית מדידה עדכנית ערוכה ע"י מודד מוסמך.

9. גדרות:

9.1 כל גדר שתבנה לחזית רחוב או לשטח ציבורי תהיה בבניה קשה, בגובה של 60 ס"מ מפני המדרכה או השטח הציבורי. הגדר תכלול: ארונות תקשורת וחשמל אשר יהיו בתוך נישות בנויות בגובה עד 2.0 מ'. מעל הגדר בבניה קשה תותר בניית גדר מעץ או מתכת מגולבנת עד גובה כולל של 2.0 מ'.

9.2 בין המגרשים או בגבול מגרש צדדי או אחורי תותר בניית גדר בבניה קשה בגובה 60 ס"מ מפני הקרקע הגבוהה המתוכננת ומעליה עד גובה 2.0 מ' גדר קלה.

10. תשתיות ומערכות טכניות:

10.1 כל התשתיות יהיו תת קרקעיות (חשמל, תקשורת וכבלים, מים, ביוב, ניקוז, גז), להוציא קוי מתח גבוה. במידת הצורך יותר מעבר תשתיות עירוניות תת-קרקעיות בתחום כל המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לרשות המקומית לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.

10.2 תעול, ניקוז, ביוב ומים:

התעול, הניקוז, הביוב והמים יתוכננו בהתאם לדרישות המועצה המקומית. לא ניתן היתר בניה לפני שתבוצענה אותן העבודות של תעול, ניקוז, ביוב ומים שידרשו ע"י מהנדס הועדה. הבעלים ו/או בא כח המחזיקים בנכסים של שמח התכנית, או כל אדם הטוען לבעלות על הנכסים, חייבים, לתת זכות מעבר להנחת צינורות תעול, מים, ביוב או ניקוז ולבצע כל עבודה הכרוכה בסידור הביוב והניקוז לסביבה.

10.3 חשמל:

יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל, מתח נמוך וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקוים תת-קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת החשמל.

בקרב קוי 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 נמוך 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 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחור קבלת אישור והוראות מחברת חשמל.

10.4 מערכות תשתית בשמח המגרשים

10.4.1 מים

לבקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית המפרטת את האמצעים שינקטו להגברת הלחץ או הפחתתו לפי הצורך. אספקת המים תהיה לפי תקן של מועצת יבנאל.

10.4.2 ביוב

לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית המתארת את מהלך הביבים במגרש במבנה עד חיבורם למערכת העירונית, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב מערכת נפרדת לסילוק שופכין ודלוחין לצורך מיחזור מי הדלוחין באתר.

10.4.3 ניקוז

תכנית פיתוח המגרש, המהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה, תתאר את ניקוז המגרש עפ"י הנחית מהנדס הועדה המקומית. ניתן יהיה לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז העירונית. גישה חופשית לטיפול בנקזים תותר בכל עת לרשות המקומית.

10.4.4 מתקני אשפה וגז:

הצבת מיכלי נפט או מיכלי גז, (כפוף לאישור מכבי אש). הצבת מתקנים לאיסוף אשפה תהיה לפי תקן של מועצת יבנאל.

11. הפקעות לצרכי ציבור:

כל השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש מועצה מקומית יבנאל עפ"י סעיף 26 לחוק הנ"ל.

12. מדידות ורישום שטחים:

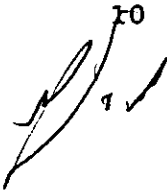
חישוב השטחים המדויק יקבע בתכנית לצרכי רישום ערוכה על ידי מודד מוסמך.

13. היטל השכחה: יגבה בהתאם לחוק.14. משך ביצוע התכנית:

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

15. טבלת שטחים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח במ"ר	שטח ב-%	שטח במ"ר	שטח ב-%
אזור מגורים א'	4,501	20.7	16,223	74.7
אזור חקלאי	15,847	73.0	-	-
סה"כ שטח פרטי:	20,348	93.7	16,223	74.7
דרכים	1,372	6.3	3,962	18.2
שטח לבנייני ציבור	-	-	1,235	5.7
שצ"פ	-	-	300	1.4
סה"כ שטח ציבורי:	1,372	6.3	5,497	25.3
סה"כ	21,720	100.0	21,720	100.0


10


11. חתימות:

בעל הקרקע:

היוזם והמגיש:

5.07.98


מועצה מקומית
יבנאל

המתכונן:

דניאל יחיעם אדריכלים
מרגולין 4 דא של"צ
טל: 03-9677559-9655321