

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

תכנית מס' 11788/2
 הועדה המקומית כושבתה מס' 1/2000
 מיום 25.11.02 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
 מורה הערה יושב ראש הועדה

מ 3
 21/1/02
 2-4502

(X)

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: מעלה יוסף
 שם ישוב: יערה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/ 11788 - שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח תירות ונופש, המהווה שינוי לתוכנית ג/2680 המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

מושב יערה.

נ.צ. מרכזי. מזרח: 217.475. צפון: 774.775.

מספר גוש חלקות

חלקי חלקות

18330
 7,4,3

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית היטו כ- 3.33 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יום התוכנית: מושב יערה, עבור טיבי חיים. טלפון: 04/9806399.

מגיש התוכנית: מושב יערה, עבור טיבי חיים. טלפון: 04/9806399.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559. -אדרי רזזה דיאמנט: 36648. -אדרי רודי ברגר: 36069.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין מגבלות.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"אות.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: שטח ישוב כפרי.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/4908 המאושרת.

תוכנית מפורסת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2680 המאושרת.

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

משרד הפנים
 מחוז הצפון - נצרת עילית
 20-01-2002
 תיק מס'

מעלה הגליל
 30-12-2001
 מוסב יערה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 11788/2
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.11.02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על אישור תכנית מס' 11788/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5058
 מיום 2.3.02

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך

- הכנה : 1.2000
- עדכון 1 : 8.2000
- עדכון 2 : 8.2001

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
- שטח למגורים - כתום
- שטח בנייני משק - חום מותחם ירוק
- אזור תיירות/אירוח כפרי - צהוב מותחם חום
- דרך מאושרת - חום בהיר
- דרך מוצעת - אדום
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
- דרך לביטול - קוים אדומים באלכסון
- קו מתח נמוך - קו ונקודה באדום
- מבנה להריסה - צהוב

שטח מוצע כ- %	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים כ- %	שטח קיים בדונמים	שם האזור
-	-	24.32	0.81	שטח חקלאי
19.22	0.64	19.22	0.64	שטח למגורים
21.92	0.73	49.25	1.64	שטח בניי משק
51.65	1.72	-	-	אזור תיירות/אירות כפרי
5.71	0.19	7.21	0.24	דרך מאושרת
1.50	0.05	-	-	דרך מוצעת
100.00	3.33	100.00	3.33	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

מתן אפשרות לנצל פוטנציאל תיירותי הטמון בחטיבת קרקע הנמצאת בתוך גבולות התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעד קרקע משטח הקלאי ושטח בניני משק לאזור תיירות/אירוח כפרי, משטח בניני משק לדרך ומדרך לשטח בניני משק.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי והשתלבות בטוף ובסביבה.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד	מספר יח' אירוח
מגורים	200	2	-
בניני משק	450	-	-
אזור תיירות/אירוח כפרי	150	-	3

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: א. לא ינתן 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.
ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.
2. מגורים: שטח זה נועד להקמת שתי יחידות דיור ומבנה עזר כגון מחסן לציוד וחניה מקורה. שטחם של מבנה עזר ושל מקלט או ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות.
3. אזור בניני משק: אזור זה נועד להקמת מבנים משקיים ולאחסנת כלים וחומרים חקלאיים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.
4. אזור תיירות ואירוח כפרי: נועד להקמת 3 יחידות לאירוח כפרי, בריכת שחיה לא מקורה, מחסן, גיטון, שבילים ומשטחים מרוצפים.
עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה והגימור של היחידות לאירוח כפרי ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה שישמשו לבניית מבני המגורים.
פתרון החניה של יחידות האירוח ינתן בתוך המגרש.
יחידות האירוח תותברנה למערכות המים והביוב של יחידות המגורים שבנחלה.
יחידות האירוח ייבנו בהתאם להנחיות הפיזיות לתכנון של משרד התיירות, התקפות בעת מתן היתרי הבניה. שטחם של מחסן וחדר מכוונת לבריכת השחיה ייחשבו כשטחי שירות.
בריכת השחיה תעמוד בקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו.
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
5. ציבורי: שטח זה נועד לכבישים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות וציבוריות ולהנחת תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יתנו חיתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבנויה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992)

שם האזור, שימוש שים עקרים	גודל מגרש מ"ר בדי	קני בניה במי	צדדי	אחורי	קדמי	בין מבנים	מעל למפלס בניסה	מתחת למפלס בניסה	שימוש שים עקרים	שטח שירות	תכנית קרקע	סדר"כ	גובה בניה מקסי	חירות
מגורים	0.6	3.0	4.0	6.0	4.0	250 מ"ר	-	200 מ"ר	50 מ"ר	180 מ"ר	250 מ"ר	2	8.5	-
תיירות/ אירוח כפרי	1.7	3.0	3.0	5.0	4.0	200 מ"ר	-	150 מ"ר	50 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	1	6.0	-
מבני משק	0.7	3.0	3.0	5.0	4.0	450 מ"ר	-	450 מ"ר	-	450 מ"ר	450 מ"ר	1	6.0	-
דיר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***

תערת:

* קו בנין צדדי עבור בריכת שחיה יהיה 1.5 מ'.
 ** הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הגמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הגמוכה ביותר של המבנה.
 *** אסורה כל בניה.

א. - הוראות והנחיות נוספות:

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

הנחיות עיצוב אדריכלי:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש ייסומנו שטחי גיטון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
 - ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
 - ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

הנחיות להשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
- ב. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.
- ג. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.
- ד. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.
- ה. מבנים המיועדים למגורים ו/או לאירות יופרדו מאזורים משקיים ע"י גדר חיה ו/או צמחיה צפופה שתהווה חייץ בין השימושים השונים מבחינה חזותית וסביבתית.

ב. - תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה 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, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובחתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 33 ק"ו 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 ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאתר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
 4. קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקוי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
 5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.
- 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.
- 6. סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האיזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. **חלוקה:**
 - 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 - 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 - 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. **הפקעות:** כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
3. **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
4. **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

