

13.11.00 חצ"ל

2-4722

(13)

-1-

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מס' ג/10020

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/2680 המופקדת, ג/6314 המאושרת ו-ג/4908 המאושרת

יערה

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' ג/10020	
הועדה המועצה לתכנון ובניה החליטה	
ביום 19/2/03 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

מאי 1997
מרץ 1998
אוגוסט 2000

הודעה על אישור תכנית מס' ג/10020	
מחשבה בילקוט הפרסומים מס' 5172	
מיום 6.4.03	

-2-
מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: מחוז צפון
ישוב: יערה, נ.צ. 274.500/167.000
גושים: 18216 ח"ח 16
18330 ח"ח 25,23,9,8,5
18522 ח"ח 4
19014 ח"ח 20
2. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/10020-יערה, המהווה שינוי לתכניות מס' ג/2680 המופקדת, ג/6314 המאושרת ו-ג/4908 המאושרת, ואשר תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בלתי מקוטע בתשריט.
3. מסמכי התכנית: תשריט (מחייב) ותקנון (מחייב) בן 10 עמודים הכולל נספח בינוי (מנחה).
4. שטח התכנית: השטח הינו כ- 227.3 דונם, מדוד גרפית.
5. יחוס התכנית: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טל': 06/6558211.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טל': 06/6558211.
7. עורכי התכנית: דיאמנט - ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
8. מטרת התכנית: א. תיחוס שטח לפיתוח והרחבת הישוב.
ב. קביעת אזורי עתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
ג. התוויית רשת דרכים למניהן ולסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה המסדירות מגורי אדם ואירוח כפרי.
ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת הנחיות לפיתוח התשתית בנוגע לביוז, ניקוז, מים וחשמל.
9. כפיפות ויחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/2680 המופקדת, ג/6314 המאושרת ו-ג/4908 המאושרת. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית ג/2680, ג/6314 ו-ג/4908, הוראותיה של תכנית זו עדיפות.
10. מספר יח' דיור בתכנית: מספר יח' הדיור המוצע בתכנית הינו 166.

פרק ב' - הגדרות ופרוש מונחים

1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק".
2. החוק: חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו.

פרק ג' - אופן ביצועה של התכנית

- כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקח הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים

1. כללי: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. מגורים:

תותר הקמת יחידת מגורים אחת ומבנה עזר בכל מגרש. מבנה העזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, או שניהם ויכללו בו השימושים הבאים: מחסן וחנית רכב מקורה.

שטחם של מבני העזר ייחשב כחלק משטחי השירות.

מבנה עזר המשמש כולו או חלקו לחניה תותר בנייתו בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שרוחב החזית הפונה לכביש לא יעלה על 4 מ' וגובהו לא יעלה על 3 מ', ובתנאי שמיקומו לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. עיצובו האדריכלי וחומרי הגמר של מבנה העזר ישתלבו במבנה המגורים ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.

בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי 0 מ', בתנאי שהתכנון יהיה משותף, לא ייפתחו פתחים בקיד המשותף והגג יתנקז לכיוון המגרש בו עומד המבנה.

ניתן יהיה לבנות גם עד שתי יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים: יחידות האירוח תהינה חלק אינטגרלי של מבנה המגורים, שטחה המירבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק משטח הבניה המותר ביעוד מגורים לשימושים עקריים, הכניסה אליהן תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החניה ינתנו בתוך גבולות המגרש.

ליחלופין תותר הקמת משרד לבעל מקצוע חפשי כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים, בשטח מירבי של 50 מ"ר ברוטו, שטחו של המשרד ייחשב כחלק משטח הבניה המותר ביעוד מגורים לשימושים עקריים, הכניסה אליו תהיה נפרדת מהכניסה למגורים ופתרונות החניה ינתנו בתוך גבולות המגרש.

הערה: במגרשים מס' 241 ו-242 לא ינתן היתר בניה אלא רק לאחר החת הדיר הסמוך, בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

3. מבני ציבור:

א. מיועד למוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, מתקני ספורט כגון בריכת שחייה.

ב. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר לכל השטח ע"י ועדה מקומית.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות משרד אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.

4. ציבורי פתוח: מיועד לגינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקני ניקח, מבני תחנות טרנספורמציה, וכן מדרכות, רחבות חניה לאוטובוסים, סככות צל לתחנות הסעת תלמידים.
- מבני תחנות טרנספורמציה וסככות צל יאושרו על פי תכניות בינוי שתאושרנה על ידי הועדה המקומית.

5. דרך: מיועדת למדרכות, שדרות כבישים, חניות, מפרצי תניה לאוטובוסים, מעברים, להולכי רגל, לעגלות, אופניים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים.

6. מתקנים הנדסיים: מיועד למתקנים הנדסיים למיניהם: היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7. מגורים לחקלאיים: מיועד למבני מגורים ומבני עמך כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.

8. איזור מבני משק: מיועד למבנים משקיים, לאחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.

פרק ה'- נסיעות וקירות גבול

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

2. טילוק 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, ורשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.

פרק ו'- תשתיות

1. ניקוח: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבינוי והשיכון ולפי תוכנית ניקוח כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוח האזורית.

2. ביוב: כל מבנה בתחום התכנית אשר מחובר למערכת אספקת מים, יחובר למערכת ביוב מרכזית. היתרי בניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3. מים: מי השתיה יסופקו מקוי צינורות, כך שתובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוλογית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובתיאום אתם.

4. חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחתלקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או 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 | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21.0 מ' |
- הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:-
- | |
|--------------------------------------|
| 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו |
| 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט, |
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד. קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקוי התקשורת יהיו תת קרקעיים. התחנות טרנספורמציה תהיינה בתוך מבנים בנויים על פי תאום אשר יערך.
5. חניה: החניה תהיה בתוך גבולות המגרשים ועל פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 על עדכוניהן.
6. מערכות אנרגיה סולריות: ינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדוודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.
7. מתקני כביסה: פתרון אדריכלי למסתורי כביסה יוגש במסגרת בקשות להיתרי בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
8. אשפה: לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפזי האשפה, בתאום עם המועצה האזורית.

פרק ז'- חלוקת שטחים וטימונים בתשריט

שם האזור	שטח קריים בד'	שטח קריים ב-%	שטח מוצע בד'	שטח מוצע ב-%	טימון בתשריט
מגורים	73.0	32.1	86.7	38.1	בתים
פרטי פתוח	67.0	29.5	-	-	ירוק מוחמים ירוק
דרך מאושרת	23.3	10.3	26.2	11.5	חום
קרקע חקלאית	52.5	23.1	-	-	פטיים ירוקים באקסטון
מגורים לחקלאיים	0.6	0.3	0.2	0.1	בתים מוחמים בתים
ציבורי פתוח	-	-	82.5	36.3	ירוק
דרך מוצעת	-	-	23.7	10.4	אדום
מבני ציבור	3.7	1.6	4.9	2.2	חום מוחמים חום
מבני משק	4.6	2.0	0.7	0.3	חום מוחמים ירוק
מתקנים הנדסיים	-	-	2.4	1.1	אפור מוחמים חום
ספורט	2.6	1.1	-	-	ירוק מוחמים חום
סה"כ	227.3	100.0	227.3	100.0	

קו שחור עם משולשים הפוכים

קו ירוק מלא

מספר ירוק בתוך עיגול ירוק

קו שחור מלא

מספר שחור

קו כחול מקוטע

קו כחול מלא

ברבע העליון של הרחבה

ברבע האמצעיים של הרחבה

ברבע התחתון של הרחבה

קריים אדומים באקסטון

גבול גוש

גבול חלקה

מספר חלקה

גבול מגרש

מספר מגרש

גבול תכנית מאושרת

גבול תכנית מוצעת

מספר דרך

קרי בנין

רוחב דרך

דרך לביטול

פרק ח' - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה והשיורי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתורים תשנ"ב-1992.

שם האזור שייכו- שים עקרים	גודל מגרש מ"ר, בד'	קווי בנין במ' במ'	צדדי	אחוזי	קדמי	אחוזי /בניה/ שטח מקט'	מתנות למפלס כניסה	שינוי- שים עקרים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	מס' קומות	גובה בניה מקט'	צפי- פות נטו/ מס' יח/ד'	מס' יח' במגרש	הערות
מגורים	0.5	4	4	5	60%	*	50%	200 מ"ר	20 מ"ר	160 מ"ר	220 מ"ר	2	2	8.5	1	-
מגורים לחקל	0.6	3	4	6	220 מ"ר	-	200 מ"ר	20 מ"ר	160 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	2	2	8.5	2	-
ציבורי פתוח	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***
מבני ציבור	0.3	4	4	5	50%	-	40%	-	10%	30%	50%	2	2	8.5	-	****
מבני משק	0.5	4	5	5	40%	-	35%	5%	40%	40%	40%	1	1	6.0	-	-
מתקני הנדס'	0.75	4	4	5	10%	-	10%	-	-	10%	10%	1	1	5.0	-	****
דור	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	***

* הועדה המקומית ושאית לאשר העברת אחוזי בניה מתעל למפלס הכניסה אל מתנות למפלס הכניסה וכתנאי שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבניה המותרים
** במקרים בהם הטופוגרפיה תאפשר זאת תותר בנוסף בנית קומת מרתף בגובה נטו מירבי של 2.20 מ'.

*** אסורה כל בניה פרט למצוין ברשימת התכליות(פרק ד').

**** היחיד בניה יוצא על פי תכנית כינוי שמואשר ע"י הועדה המקומית.

***** גובה המבנים ימודד מפני קרקע טבעית.

@ במגרשים מספר 241 ו-242 יתנו היתר בניה אלא רק לאחר הזת הדיר הטמון, בכפוף לאישור המשרד לארכות הטכניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

3. חלוקה: א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו בסלים.
ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האמחה רק על יסוד תכנית חלוקה הסעונה אישור רשויות התכנון.
ד. על יחסי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתרי בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

4. הידרנטים: קבלת התחייבות מסבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5. מיקלוט: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תועדו שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע על פי כל התקנים והנחיות הג"א.

6. שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנמנע נעים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום נזק לנוף.

7. הנחיות ארכיטקטוניות:

א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופידוס שילוס, תאורה וגידור.
ב. חזיתות המבנים יהיו מחומדים קשיחים.
ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג ותליית כביסה מלהפוך למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

8. השתלבות המבנים בנוף ובסביבה:

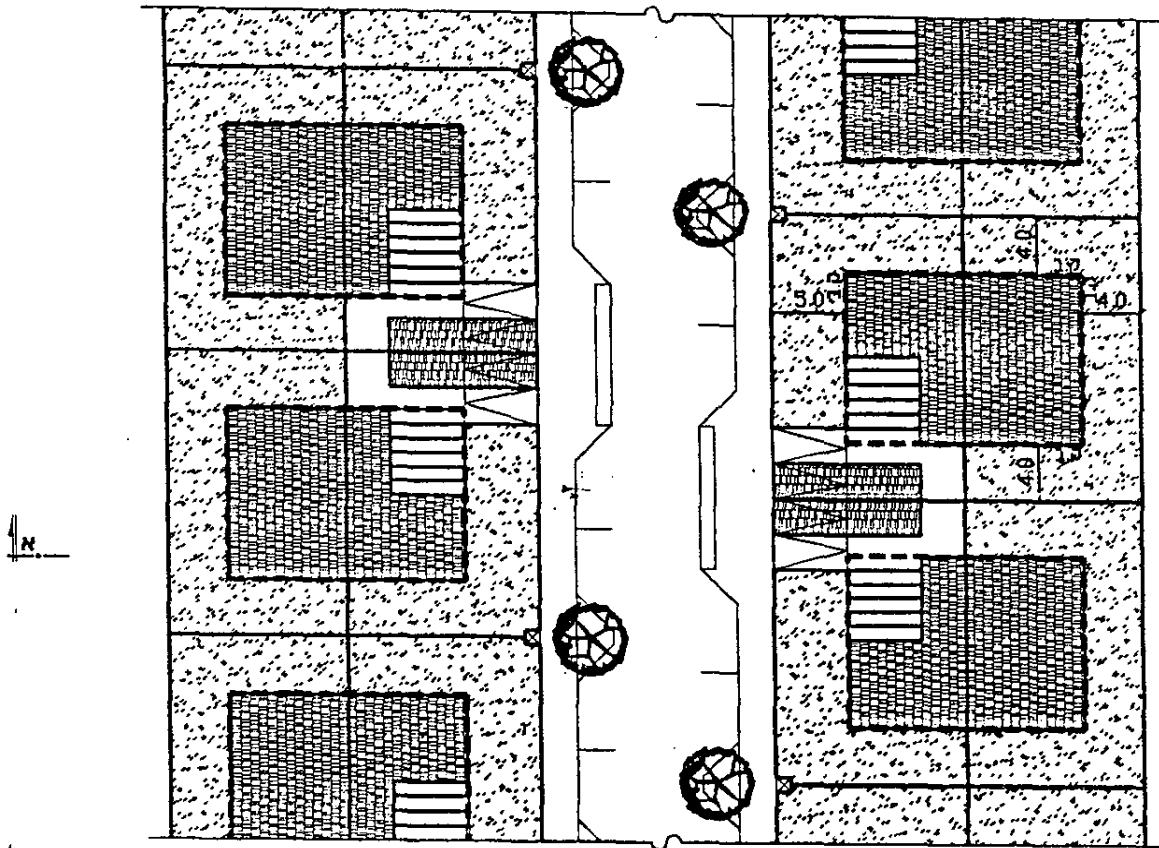
א. בקשות להיתר בניה יכללו התיחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות המבנים בנוף.
ב. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזוס הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.
ג. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה בנוף או שפיכה של ערדפי עפר.

9. מבנים קיימים:

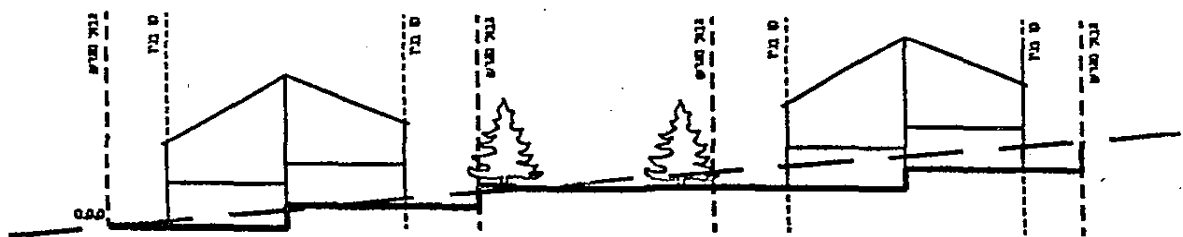
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

10. סילוק ערדפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האיזורית, כל זאת באחריות היס.

פרק י' - נוספת ריטון (מחנה)



חכנית אופינית
קנ"מ 1:500



חתר אופיני
קנ"מ 1:500

פרק יא' - חתימות

אין לנו התנגדות ערכונית החכמית. בתנאי שני הקדש מיואמת עם
רשויות התכנון הנדרשות.
חתימתנו היתה לריכוז המנון בלבד. אין בה כדי להדנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים. מנינו ואין התנגדותנו זו באה
בניקוס התכנית כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מיישמת,
לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מיוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בחכמית, אין בחתימתנו על התכנית הזרה או
הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על
כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע
5/11/90
מינחל מקרקעי ישראל
מחוז המזרח

להתא' ירון סל' הפקס

דיאמנט - ברגר
אדריכלות ומעורבות ערים

חתימת עורכי התכנית