

17

2-4819

2/09/01
280-014

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה כ"ב

מחוז הצפון

נפת צפת

משרד הפנים	מחוז הצפון
חוק התכנון והתבונה תשכ"ה - 2065	
אישור תכנית מס' 11054/7	
ועדה המחוזית לתכנון ובניה והליטה	
ביום 13.11.02	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תחום שיפוט מוניציפאלי מ.א. גליל העליון

הודעה על אישור תכנית מס' 11054/7
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5061
ביום 21.3.02

תכנית מפורטת מס' ג/ 11054

יקב יראון

1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/ 11054 יקב יראון שינוי לתוכניות מס : ג / 7852 ,
ג/ 5108 מש"צ 46 בתוקף.

1.2 מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום משבצת קיבוץ יראון.
נ.צ. מרכזי : 2424/7759
התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקי חלקות
14280	32, 48, 49
14283	14

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 33.86 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יזום התכנית : קיבוץ יראון ד.נ. מרום הגליל 13855
טל : 04-698650 פקס : 04-6980888

מגיש התכנית : קיבוץ יראון

עורך התכנית : אדר' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון, גליל עליון
ת.ד. 673 קרית שמונה
טל : 04-6950858 פקס : 04-6951170

1.5 יחס לתכניות אחרות :

- התכנית תואמת את תמ"א / 31 .
- התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות למעט שינוי לתמ"א / 22 , בסמכות הוועדה המחוזית.
- התכנית תואמת לתמ"מ / 2 .
- התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג / 7852 ולתכנית ג / 5108 ולתוכנית מש"צ 46 בתוקף.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 ג. נספח הנחיות סביבתיות - מחייב.
 ד. נספח תחבורה ותכנית בינוי - מנחים.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
יולי 2001	
2/5/01	עדכון 1
10/7/01	עדכון 2
2/9/01	עדכון 3
6/12/01	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימנים בתשריט :

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| קו כחול. | גבול התכנית |
| קו כחול מקוטע. | גבול תכנית מאושרת |
| קו שחור עם משולשים. | גבול גוש |
| קו ירוק וספרה בירוק. | גבול חלקה ומספרה |
| קו אדום וספרה בשחור. | גבול מגרש ומספרו |
| ורוד מותחם חום. | תעסוקה |
| פסים ירוקים באלכסון ולבנים לסירוגין. | שטח חקלאי |
| בצבע אדום. | דרך מוצעת |
| ירוק מותחם ירוק כהה. | שטח פרטי פתוח |
| רבע עליון של עיגול. | מס' דרך |
| רבע צידי של עיגול. | קו בנין |
| רבע תחתון של עיגול. | רוחב דרך |
| בצבע סגול. | שטח תעשייה |
| בפסים ירוקים מוצלבים. | חורשה/ יער קק"ל |
| בצבע צהוב עם קווים ירוקים מוצלבים. | בית עלמין |
| בצבע חום. | דרך קיימת |
| בקווים אדומים אלכסוניים. | דרך לביטול |

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
		74.60%	24.58	אזור חקלאי
		13.72%	4.91	דרך קיימת/ מאושרת
30.60%	10.36	2.15%	0.77	שטח פרטי פתוח
		10.06%	3.60	חורשה או יער קק"ל
13.17%	4.71			דרך חדשה/ מוצעת
	10.97			אזור תעסוקה 1
	3.24			אזור תעסוקה 2
	4.59			אזור תעסוקה 3
52.53%	18.79			סה"כ אזור תעסוקה
100%	35.78	100%	33.86	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרות התכנית :

קביעת שטח לאזור תעסוקה יקב יראון.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודים : תעסוקה משולבת בתיירות, דרך, שטח פרטי פתוח.

ב. קביעת ופרוט התכ ליות המותרות לכל יעוד קרקע.

ג. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.

ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
תעסוקה	2926.65 מ"ר
פרטי פתוח	100 מ"ר

נשר - הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 תעסוקה :

בייעוד קרקע זה יותר להקים : מתקני תשתית הדרושים להקמת והפעלת יקב לייצור יין, מתקנים הנדסיים, משרדים, מחסנים, חנות מפעל, משטחי פריקה והטענה, חניות, סככות צל. ייעוד קרקע זה ישמש לתיירים ומבקרים, בנוסף לתכלית ליצור יין. ניתן להקים מרכזי מבקרים ומבנים לשיווק מוצרים לתיירים ושרות עבורם. בנוסף לתכנית הבינוי המנחה תוכן תוכנית בינוי בה יוצגו כל המבנים המיועדים, מקומות חניה, מתקנים נלווים ופרטי הפתוח הנופי של האתר. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי לקבלת היתרי בניה.

3.1.2 דרכים וחניות

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני רחוב ונטיעות. גגונים ומתקני הצללה ושרות באזור חניה.

אסורה כל בניה אי שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים ונטיעות.

3.1.3 שטח פרטי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) -

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות טבלת הזכויות.

מתחת למפלס כניסה (1)	% אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי										מגוון גודל מגוון בונים	מגוון	האזור	
	מעל מפלס כניסה	סה"כ שטחים מותרים לבניה	לכסוי קרקע תכנית קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	גובה (2)	קומ' קומ'	קדמי	אחורי	צדדי				
*	100	-	-	-	100 מ"ר	4	1	5	5	5	5	10.36		פרטי פתוח
*	35%	35%	35%	20%	15%	15	2	5	5	5	5	10.97	1	אזור תעסוקה משולב
*	13.0%	13.0%	13.0%	2.5%	10.5%	9	2	5	5	5	5	3.24	2	אזור
*	24.5%	24.5%	24.5%	4%	20.5%	9	2	5	5	5	5	4.59	4	תעסוקה משולב

(1) * הועדה המקומית רשאית לגייס אחוזי בניה ממצל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) גובה מבנה ימדד מפני הקרקע המתוכננת.

(3) הועדה המקומית רשאית לגייס אחוזי בניה ממגוון אחד לשני באזור התעסוקה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות:

תכנית בינוי : (כתנאי לקבלת היתר בניה)

תשריט בקני"מ 1:250 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה מצב בנוי קיים, ערוצי ניקוז, ביוב, תשתית חשמל תה: קרקעית ועלית. מראה בין היתר: מיקום מבנים קיימים ומתוכננים לרבות המרחקים שביניהם, ייעודם, היטלם האופקי, ושטחם, שבילים מדרכות, קביעת מקומות חניה ושאר המתקנים הנדרשים עפ"י תכנית זו, מיקום מקלטים וכל האמצעי המיגון האזרחיים הנדרשים ע"י פיקוד העורף. תכנית הבינוי לכל מגרש או חלקה תוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.

מתן היתרי בניה:

לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטית לאותם מבנים. תכניות בינוי כולל מפלסי כניסה וגינון יוכנו כתנאי לקבלת היתר בניה.

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי למתן טופס 4 - מימוש פתרון קצה לביוב באישור מנהלת הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 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 .

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

ומתח 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

2. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3. תחנות השנאה תבנה על הקרקע ולא על עמודים.

5. תקשורת :

התכניות של מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות, לתקנים ולחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית לאחר אישור חברת "בזק". מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית. טלויזיה ומחשבים יותאמו עם "בזק". מערכות התקשורת תהינה תת קרקעיות.

6. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

ג. הוראות כלליות :1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

- 1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

.3 רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

.4 תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מיס, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

.5 היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

.6 חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

.7 מקלטים (הוראות הג"א) :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

.8 כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש.

.9 עתיקות :

כל פעולה על פי סעיף 29א' לחוק העתיקות תשלי"ח - 1978, טעונה אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות.

.10 סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

.11 איכות הסביבה :

זכויות והגבלות סביבתיות בתחום התכנית יהיו בתאום ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.