

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 6695/ג
משטח חקלאי לשטח מגורים

תכנית מס': ג / 8058

יבנאל

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 8058
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.2.05... לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8058
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5395
מיום 2-5-05

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
"הגליל המזרחי"
תכנית מס' 8058
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
המליצה להפקדה בתאריך 11.11.05
מנהל המחוז

מחרוזת הצפון

מרחב תכנון מקומי "הגליל המזרחי"

תכנית מס': ג/8058.

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/6695 משטח חקלאי לשטח מגורים.

המקום: יבניאל.

גוש: 17358.

חלקה בשלמות: 28.

שטח התכנית: 20 דונם (מדידה גרפית).

בעל הקרקע ומגיש התכנית: קרמר דני.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המזרחי.

עורך התכנית: משרד לתכנון ולמפוי בהנהלת אמיל כהן/אילי נחלה אדריכל מתכנן ערים.

יחס לתכניות אחרות: (1) משנה את תכנית המתאר מס' ג/6695 יבניאל (מופקדת).

(2) עדיפה על תכניות קודמות.

1 מטרת התכנית

- (1) לשנות יעוד שטח מחקלאי למגורים.
- (2) לקבוע זכויות והגבלות לבניה בהתכנס לתכנית מתאר מקומית מספר 6695 (מופקדת).

2 כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8058 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוב להלן "התשריט".

2.2 כל הוצאות התכנון לרבות הפיצויים יחולו על מגיש התכנית.

2.3 מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית הכוללות 7 דפים (תקנון).
- ב. מפה בקנה מידה 1:2500 (תשריט).

3. הסימונים בתשריט

| פירוש הסימון | סימון בתשריט |
|-----------------------------|------------------------------|
| (1) גבול התכנית | קו כחול רצוף |
| (2) איזור מגורים א' | כתום |
| (3) שטח חקלאי | פסים ירוקים |
| (4) דרך רשומה או מאושרת | חום |
| (5) דרך להולכי רגל | ירוק עם קיזקו באדום |
| (6) מספר הדרך | ספרה ברבע העליון של העיגול |
| (7) קו בנין מינימלי (קיזמי) | ספרות ברבעים הצדדיים של עגול |
| (8) רוחב הדרך | ספרה ברבע התחתון של העיגול |
| (9) גבול גוש | קו שחור משונן |
| (10) גבול חלקה | קו שחור רצוף |

4. רשימת תכליות

4.1 איזורי מגורים א'

בניני מגורים חד או דו קומתיים, גני ילדים, פעוטונים, בתי מלאכה ביתיים לבעלי מקצוע יכמו: חייטים, ספרים, סנדלרים, צלמים וכו'. חנויות למכירה קמעונית של: מצרכי אוכל, צרכי רפואה, ספרים וכו'. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים או אמנים מבעלי או דיירי הבית, משטחי חניה ומוסכים ביתיים, גינות משתלות וחממות ... במידה ויבנו גגות רעפים לא ישמשו למגורים.

4.2 שטח חקלאי

באזור חקלאי מותר להקים ולבצע מתקנים להספקת מים וחשמל, מתקני ביוב, ניקוז, הכשרת ועיבוד קרקע וכן מבנים הקשורים בחקלאות ובגידול בעלי חיים מבויתים. התרי בניה יוצאו לפי הוראות תכנית מס' ג/6540 תכנית למבנים חקלאיים.

5. מקלטים

לא יוצא היתר בניה אלא באישור הבקשה ע"י רשויות הג"א.

5 יעדים ותכליות:

- א. לא ינתן רשיון (היתר בניה) להקמת בנין ולא ישמשו קרקעות המסומנות בתשריט הצבעוני, לשום תכלית אחרת, אלא לתכליות המוגדרות בתכנית זו.
- ב. בנוגע לקרקעות שבבעלות פרטית בלבד, במידה ותכנית המתאר הוא קובעת שינוי היעוד שאינו בהסכמת בעל הקרקע, תותר שימוש חורג. בהתאם ליעוד הקיים - לפי תכנית מתאר ג/704- עד למימוש זכויות, מכירה ו/או 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 אי מותר להקים מבנה אחד על כל מגרש, הועדה המקומית רשאית, באישור הועדה המחוזית, לאשר הקמתם של שני בתים על מגרש אחד בתנאי שגודל המגרש יעלה על 2 דונם, המבנים יבנו אך ורק בשטח החלקה המסומן בצבע יעוד מגורים אי, לפי התנאים המצוינים בתכנית זו, מבני עזר יבנו בכל שטחי החלקה בהתאם לתנאי תכנית זו, אסור באופן מוחלט לאפשר בניה בשטחים שלגביהם טרם אושרה תכנית בנין ערים כלשהיא (מתאר או מפורטת) וכן במקרה של סטייה ניכרת מתכנית בעלת תוקף.
- ד. חניה ומוסכים - יבנו בשטחי החלקות בצורה נפרדת אך ורק אם הועדה המקומית "גליל מזרחי" תשתכנע שאין אפשרות להקים בקומת הקרקע ביחד עם המבנה וכחלק בלתי נפרד ממנו, במידה וכן תאושר בנית מוסך נפרד, אזי גובהו יהיה לכל היותר 2.50 מ' ומיקומו לפי קוי הבנין ויתר התנאים שנקבעו בתכנית זו.
- ה. מרתפים וגגות רעפים: מרתפים ביתיים אשר ישמשו למקלטים, מחסנים, חדרי מיזוג אויר, קירור וחימום וכו', בתנאי שגובהם לא יעלה על 2.20 מ', מותרים; אסור השימוש במרתף או בחלק הימנו לצרכי מגורים ו/או עסקים. רצויה ומומלצת בניית גגות 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 יצויין אחרת).
- ו. בניני עזר - הועדה המקומית "גליל מזרחי" רשאית לאשר הקמת מבני עזר שלא לצרכי מגורי אדם וכן להחליט על מיקום וגובה מבני העזר אלה בתוך מגרשים תוך שמירה קפדנית על המרווחים הקבועים בתכנית זו, אפילו בהסכמת השכן ישמר מרחק של לא פחות מ-3 מ' מגבול המשותף; לגבי המבנים החריגים הקיימים, עד תאריך הפקדת תכנית זו, ישמר המצב הקיים, אבל במקרה של בקשות עבוד תוספות למבנים הנ"ל יכבדו התנאים שבתכנית זו בלבד!
- ז. מקלטים - כל מבנה חייב בהקמת מקלט, בהתאם לדרישות ובאישורם של שלטונות הגי"א המוסמכים לכך. (כנ"ל לגבי פתור ממקלט!)
- ח. אתרי עתיקות - לא ינתן היתר בניה או היתר לשימוש בבנין או בקרקע בשטח עתיקות אלא באישור אגף העתיקות; במידה ובנכס-אתר מתגלים עתיקות (כתוצאה של פעולה כלשהיא) חובה על בעל הנכס להודיע מיד לאגף העתיקות ולהפסיק כל עבודה בשטח.

לא ינתן היתר בניה כלשהוא בטרם הובטחה הספקת מים ממערכת המים של הישוב באישור מהנדס/ת המועצה ומשרד הבריאות.
לא תותר הנחת צינורות מים על פני או מתחת לפני הקרקע אלא לפי תכניות של מהנדסים מומחים ובאישור מהנדס/ת הרשות המקומית.
ניצל מקורות המים שבתחום התכנית ו/או מחוץ לתכנית, אבל בתחום שיפוט המועצה המקומית יבטל, יבוצע על פי התכנון של המהנדסים מומחים ובאישור הגופים המוסמכים. הטיפול בהחזקת והפעלת מערכת המים של הישוב באחריות המועצה המקומית.

7 ניקוז וביוב:

לא ינתן היתר בניה ולא יותר כל שימוש בקרקע ו/או בבנין בתחומי תוכנית מתאר זו כל עוד לא יובטח ניקוז השטח נשוא הבקשה להיתר, בהתאם לדרישות מהנדס/ת הועדה המקומית מהנדס/ת המועצה יבטל, ומשרד הבריאות.
לא ינתן 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 יחברו למערכת הביוב הכללית של הישוב בהתאם לתכנון מהנדסים מומחים ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית, מהנדס/ת המועצה יבטל ומשרד הבריאות.
אסור להניח צינורות ביוב ו/או ניקוז או להקים מתקנים הקשורים למערכות אלה, אלא לפי תכניות אשר תוכננו ע"י מהנדסים מומחים ואושרו ע"י הגורמים המוסמכים ומהנדס/ת המועצה יבטל אשר יפקח על ביצועם.
מערכת הביוב הכללית של הישוב חייבת לכלול פתרונות מתאימים לטיפול בשפכים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובאישורו.
כל בעל קרקע (ללא יוצא מן הכלל) יהיה חייב לתת זכות מעבר למי הגשמים, ואדיות וזרמים טבעיים פתוחים אשר עוברים בשטחו וכן לקוי ניקוז וביוב סגורים מתוכננים (על ו/או תת-קרקעיים) המאפשרים ע"י הגורמים המוסמכים והמועצה המקומית יבטל; הטיפול בהחזקת מערכות הנ"ל (ביוב וניקוז) באחריות המועצה המקומית באמצעות מהנדס/ת המועצה.

8 גדרות עצים ונטיעות:

כוחה של הועדה המקומית יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך (או שטח ציבורי פתוח), להקים על אדמתם קירות גבול, גדרות או עצים ונטיעות וכן לקבוע את אופיים וצורתם התלת-מימדית.
על בעל נכס כלשהוא שקיבל צו, למלא דרישה לפי פסקה דלעיל, להקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הנדרש (גדר, קיר וכדו). הועדה המקומית והמועצה יבטל באמצעות מהנדס/ת המועצה רשאות לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים. לא קיים בעל הנכס אחרי הצו תוך התקופה שנקבעה בו, רשאות הועדה המקומית ו/או המועצה יבטל לבצע את העבודות על חשבון בעל הנכס.

9 מתקנים לאיסוף אשפה:

ליד כל נכס, חובה להתקין מתקן לאיסוף אשפה בשטח הנכס לשביעות רצונו של מהנדס/ת המועצה ולפי הדגמים המוצעים על ידו. מומלץ שימוש בשקי ינילון/י כאמצעי נקי וקל לטיפול באשפה. אמצעי זה ייטיב מאוד תנאי העבודה של אוספי האשפה ויקטין הוצאות המועצה בציוד, מכונות ומספר העובדים, כמו כן ישופר ללא היכר המצב ההיגייני-סניטרי והאסתטי של רחובות הישוב!

10 מתקנים על גגות:

הועדה המקומית רשאית לקבוע צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מתקן העומד להיות מורכב על גג בנין כמו: אנטנות טלוויזיה או קשר, מערכות חימום ע"י השמש (קולטים חודים), וכדו.
אסור להקים מתקנים כל שהם על גגות מבנים ללא היתר (בניה מצומצמת) מטעם הועדה המקומית ובאישור ופיקוח על הביצוע של מהנדס/ת המועצה.

11. הריסת מבנים:

הועדה המקומית רשאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים, רעועים ומסוכנים, מבנים או חלקי מבנים שהוקמו ללא היתר, ההריסה תבוצע ע"י בעל המבנה תוך הזמן שנקבע ב"ו, אחרת רשאית הועדה המקומית לנקוט בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה למימוש דרישותיה!

12. מניעת מטרד:

הועדה המקומית, באמצעות מהנדס/ת הועדה ומהנדס/ת המריצה יבטל, תהיה מוסמכת לכלול בכל היתר-בניה או היתר לשימוש בקרקע או בבנין (רשיון עסק) תנאים הדרושים לדעתה למניעת כל מטרד לסביבה, שמקורו בתאורה פגומה, רעשים, עשן וריחות, יתושים, פסולת בניה מלאכה וחרשות או כל מטרד אחר!

13. עבודות פיתוח:

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

14. היתל השבחה

יגבה כחוק.

לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים מאושרים, קיימים או מתוכננים. בקירבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו החשמל הקיים או מציד קו החשמל המתוכנן, לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

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

בכל מקרה של שינוי יחד שטח פתוח לשטח מיועד לבניה יש לפנות לחברת החשמל לשם קביעת מרחקים בין קוי החשמל הקיימים בשטח או המתוכננים לבין מבנים ו/או האזורים המיועדים לבניה. אסור להקים בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק פחות מ-2 מ' מהם, כמו כן אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת חשמל, כללים אלו לא יחולו על מבנים ומתקנים המהווים חלק בלתי נפרד ממערכות השייכות לחברת החשמל! חפירה-חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמדי חשמל חייבים בתיאום ואישור חברת החשמל.

| מרחק ממסד העמוד | מרחק מצירי הכבל הקרוב ביותר | זר הכבל או העמוד |
|-----------------|-----------------------------|--|
| במטרים | במטרים | |
| 2.50 | 2.50 | כבל חשמל תת-קרקעי. עמוד חשמל מתח נמוך. עמוד חשמל מתח גבוה עד 33 ק"מ. עמוד חשמל מתח עליון, עד 400 ק"מ. |
| 5.00 | | |
| 20.00 | | |

אסורה הקמתם של מתקני ומחסני דלק, חומרי נפץ וחומרים דליקים ו/או מסוכנים כל שהם בקרבת מערכת ומתקני חשמל קיימים ומציעים! בכל מקרה של בקשה למתן היתרים להקמת מבנים מסוכנים כגיל יש לקבל אישורם של חברת חשמל ומשרד העבודה.

יבניאל (טכפרים 8)

טבלת זכויות והמגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה במקניית ובתימרים תשנ"ב 1992)

| מס' מס' במג'ש | צפופות נטו מס' יח"ד למג'ש | גובה בנין מקסימלי | | אחוזי בניה מקסימלי | | | | מס' קומות | | קו' בניה | | | גודל מג'ש מינימלי במ"ר | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|---------------|---------------------------|-------------------|------------|--------------------|-------------|-----------|-------------|-----------------|----------------|----------|-------|------|------------------------|----------------------------|
| | | מטרים | מספר קומות | סה"כ | לכיסוי קרקע | שטחי שדות | שימוש עיקרי | מחמת מפלס כניסה | מעל מפלס כניסה | קדמי | אחורי | צדדי | | |
| 2 | 2 | 8 | 2 | 65% | 35% | 5 | 60% | קומת מסד | 2 גג + רעפים | 5 | 4 | 4 | 1000 מ"ר | מגורים |

משרד הפנים מחוז הנגב
חוק הכנסת והגנת העלייה-1952

הפקדת תעודת מס. 8058

התעודת המפורטת לטובת השמירה והחלטה
ביום 12.5.93 לתפקיד אגף המערכת.

א.י.
ק"ר תעודת המערכת

הודעה על הפקדת תעודת מס. 8058

אחראי על פילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____