

14.12.05 ע"ת ת"כ

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

תכנית מס' 12854/ע  
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 9/2001  
 מיום 19.11.2001 החליטה לחמולין  
 על הפקדת התכנית הנקובת לעיב

יושב ראש הועדה  
 מרצה תכנון מקומי: מעלה הגליל  
 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מעלה יוסף  
 שם ישוב: יערה

-1-

מחוז הצפון

מרצה תכנון מקומי: מעלה הגליל  
 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מעלה יוסף  
 שם ישוב: יערה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12854- הגדלת השטח המותר לבניה ושינוי גבולות מגרשים בשכונה הצפון-מזרחית במושב יערה, המהווה שינוי לתכנית מס' 2680/ המופקדת.

1.2 מקום התוכנית:

מושב יערה.

נ.צ. מרכזי.	מזרח: 218.125	צפון: 774.900
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18330	-	20,16,11,3

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הינו כ- 25.23 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

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

זים התוכנית:

מושב יערה. טלפון: 04/9806399.

מגיש התוכנית:

מושב יערה. טלפון: 04/9806399.

עורכי התוכנית:

דיאמנט-ברגר אדריכלים.ת.ד. 6324, חיפה.31062.  
 טלפקס: 04/8361559.  
 מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648.  
 -אדר' רודי ברגר: 36069.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 12854  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 14.4.05 לאשר את התכנית  
 ח"ל גדזי  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12854  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5585  
 מיום 28.9.06

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 5-12-2005  
 נתקבל

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תוכנית מפורטת מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2680 המופקדת.

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

**1.6 מסמכי התוכנית:**  
א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

**תאריך**

הכנה : 10.01  
עדכון 1 : 04.02  
עדכון 2 : 06.03

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

אזור מגורים לחקלאיים - כתום  
אזור מגורים למקצועיים - צהוב כהה  
דרך מופקדת - תום  
שטח ישוב כפרי לפי תמ"מ 2 - פסים כתומים באלכסון  
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
גבול חלקה - קו ירוק מלא  
מספר חלקה - מספר ירוק  
גבול מגרש - קו שחור מלא  
גבול מגרש לביטול - קו שחור מקווקו  
מספר מגרש - מספר שחור  
מבנה להריסה - צהוב בהיר  
גבול תכנית מופקדת/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  
קו בנין מדרך 899 - קו אדום מקווקו  
ציר של דרך 899 - קו ונקודה באדום

1.10 טבלת שטחים:

שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח קיים בדונמים	שם האזור
12.49	3.15	13.40	3.38	איזור מגורים לחקלאיים
63.61	16.05	62.70	15.82	איזור מגורים למקצועיים
23.90	6.03	23.90	6.03	דרך מופקדת
100.00	25.23	100.00	25.23	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התוכנית :

- העלאת שטח הבניה באזור מגורים למקצועיים.  
- תיקון גבול בין מגרשים מס' 101 ו-103.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים לחקלאיים לאזור מגורים למקצועיים.  
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.  
- קביעת הוראות בניה.  
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.  
- קביעת הנחיות סביבתיות.  
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

<u>יעוד קרקע</u>	<u>שטח עיקרי מוצע במ"ר</u>	<u>מספר יח"ד</u>	<u>מס' יח' אירוח</u>
מגורים לחקלאיים	1,103	6	-
מגורים למקצועיים	5,618	22	44

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

1. כללי :  
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.

## 2. מגורים למקצועיים :

תותר הקמת יחידות 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 ומרחבים מוגנים 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 שלא ייפתחו פתחים בקיר המשותף והגג יתנקז לכיוון המגרש עליו 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. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

## 3. מגורים לחקלאיים :

תותר הקמת שתי יחידות מגורים ומבני עזר כגון מחסן לציוד וחניה מקורה בכל מגרש. שטחם של מבני העזר ומרחבים מוגנים 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 שלא ייפתחו פתחים בקיר המשותף והגג יתנקז לכיוון המגרש עליו עומד המבנה. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

## 4. דרך :

מיועדת למדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים. אסורה כל בניה.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:**

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים תשי"ג-1992).

שם האזור, שימוש שיש עיקריים	גודל מג-רש מניי בדי	קווי בניין במי	קווי בניין במי	צדדי	אחורי	קדמי	בין מבנים	מעל מפלס בניסה	מתחת מפלס בניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	תכ-סית קרקע	סה"כ	גובה בניה מקסי	מס' יחיד בכל מג-רש	צפי-פות/מס' יחיד/מס' יחיד	מס' יחיד אירוח במג-רש
מגורים לחק-לאיים	0.8	3.0	3.0	3.0	5.0	4.0	40% **	מפלס בניסה **	מפלס בניסה **	35%	5%	25%	40%	2	2	8.5	2
מגורים למקצו-עיים	0.6	3.0	3.0	3.0	5.0	4.0	40%	**	**	35%	5%	25%	40%	2	2	8.5	1
דרד***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים.  
 \*\* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ונתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.  
 \*\*\* אסורה כל בניה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז 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.

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

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 חשבוננו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, 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 לדעתה נזק לנוף.

#### הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים.
- ב. בתכנית המגרש ייסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ג. חזיתות המבנים יצופו בחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן, כגון טיח, אבן טבעית, קרמיקה וכד'.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**ב. - תשתיות:**

**כללי:** תותר העברתן של תשתיות ציבוריות בתוך מגרשי המגורים, בתנאי השבת המצב/פני השטח לקדמותו.

1. **מיס:** אספקת מיס 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, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם 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/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 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחליב וקוי התקשורת יהיו תת קרקעיים.



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

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 תשמ"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.

8. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים 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. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

11. היתרי בניה: תנאי לקבלת היתרי בניה במגרשים הנמצאים באזור מגן של קידוחי מי שתיה, הוא אישור משרד הבריאות למיגון מערכת הביוב.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יערה  
משרד  
ת"ד  
טל. 08-6249-806  
תק"א  
סל. 2284

יזם התוכנית:

יערה  
משרד עובדים להתיישבות  
תק"א  
טל. 08-6249-806

מגיש התוכנית:

דיאמנט ברגר  
אדריכלות ובינוי ערים

עורך התוכנית: