

2014048

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
המקומית גליל עליון

הוראות התכנית

10-12-2016

תכנית מס' 253-0309500

יראון- הסדרת שטחים באזור מגורים , ספורט ונופש.

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית גליל עליון
אישור תכנית מס' 253-0309500
ועדת נושנה החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015006 מיום 20/10/15
יו"ר ועדת מחוזית יו"ר ועדת משנה
~~בני-מנחם מובחר~~

תכנית מספר
נבדקה ונמצאה ראויה ל
עלד ש
מהלך הועדה

ועדה על אישור תכנית מס' 253-0309500
התקמה בליקוט הפרסומים מס' 7192
מיום 21/1/16

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה מחדש בין אזור הספורט והנופש לאזור המגורים הצמוד לצורך הזזת תוואי הדרך המאושר והתאמתו למצב הקיים בשטח, כולל שינוי בקווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	יראון- הסדרת שטחים באזור מגורים , ספורט ונופש.
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	253-0309500
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 7
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

243041 קואורדינאטה X

775755 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ יראון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ יראון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14283	מוסדר	חלק		14, 27
14288	מוסדר	חלק		23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 13646	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13646 ממשיכות לחול.	5502	2144	06/03/2006

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מועתזו סבאג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			מועתזו סבאג			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
חלוקה ורישום	מנחה	1:1000	1	05/04/2015	מועתזו סבאג		05/04/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:1000		16/06/2015	מועתזו סבאג		16/06/2015		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			קיבוץ יראון	יראון	(1)		04-6988302	04-6980888	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ יראון	יראון	(1)		04-6988302	04-6980888	

(1) כתובת: ד.נ.גליל עליון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מועתז סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	קרית שמונה	93	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש בין אזור הספורט והנופש לאזור המגורים הצמוד לו.

2.1.2 שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

2.2.2 שינוי קווי בניין על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.2.3 הקטנת גודל מגרש מינימלי באזור מגורים א' על פי סעיף 62א(א)(7) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	74.519
------------------	--------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	902
דרך מוצעת	901, 900
מגורים א'	11, 10
ספורט ונופש	103, 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	902
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	11
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,689	4.95
מגורים א'	37,770	50.69
ספורט ונופש	33,060	44.37
סה"כ	74,519	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,951.47	3.96
דרך מוצעת	737.94	0.99
מגורים א'	37,770.97	50.68
ספורט ונופש	33,060.92	44.36
סה"כ	74,521.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכנית ג/13646 .
4.1.2	הוראות
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית ג/13646 .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ע"פ תכנית ג/13646 .
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ע"פ תכנית ג/13646 ..
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	12334	11, 10	מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	5000	103, 102	ספורט ונופש

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(1) תותר העברת אחוזי בניה מעל אל מתחת קומת כניסה , באישור הוועדה המקומית ובתנאי שהתכסית שלו לא תעבור את הרשום בטבלה..

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תכנית ג/13646..

(2) לפי תשריט.

(3) לפי תכנית ג/13646.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה ע"פ ג/13646 בתוקף.
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ומנהלת הכנרת.</p> <p>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.</p>
6.3	חשמל
	<p>חשמל א.תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה : 1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.</p> <p>ג.איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.4</p>	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ תכנית ג/13646 בתוקף.</p>
<p>6.5</p>	<p>חניה</p> <p>החניה בשטח 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. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.</p>
<p>6.6</p>	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>

<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.7</p>
<p>ע"פ תכנית ג/13646 בתוקף.</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.11 היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.13 הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ המיועדים להריסה. המבנה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	מספר שלב	תאור שלב
לפי תכנית ג/13646	1	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ יראון 570007765		אחר
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ יראון 570007765		בעל זיכיון
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 941079568		בבעלות מדינה
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: סבאג מהנדסים בע"מ		עורך ראשי

סבאג מועתז
מהנדס ארכטקטורה
מ"ד 111729