

TZAMAROT
22.2.99
15-11-99

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
שטח שיפוט מועצה מקומית יבנאל

תכנית מס' ג/10,027
שינוי ל- תכנית ג/8971 ולתכנית ג/8529

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/10027
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ליתן את האישור לתכנית.
סמנכ"ל מועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/10027
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4848
מיום 3.2.99

ג"ח

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

שטח שיפוט מועצה מקומית יבנאל

תכנית מס' ג/10,027

שינוי לתכנית ג/8971 ולתכנית ג/8529

א. כללי

שם וחלות:

1. תכנית זו תקרא "תכנית מס' ג/10,027 שינוי לתכנית ג/8971 ולתכנית ג/8529", והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול המסומן בתשריט המצורף לתכנית ג/8971.

מסמכי התכנית:

2. מסמכי התכנית הם:
 - 2.1. הוראות התכנית (6 עמודים).
 - 2.2. תשריט מס' 1 הערוך בקנה מידה 1:1000 המשלים הוראות אלה ומהווה חלק בלתי נפרד מהן.
 - 2.3. תשריט מס' 2 הערוך בקנה מידה 1:2500 המציין מקומות חניה המיועדים לתכנית.
- התשריטים מפרטים ומשלימים את ההוראות ומהווים חלק בלתי נפרד מהן.

יזמי התכנית:

3. יזמי התכנית הם: "צמרת יבנאל בע"מ", יהודה הלוי 85 תל אביב, טל': 03-5662547, פקס: 03-5662576.

השטח הכלול בתכנית:

4. גוש 15441 חלק מחלקה 1, גוש 17369 חלק מחלקה 1, גוש 17370 חלק מחלקות 22, 23, גוש 17371 חלקה 1.

בעלי הקרקע:

5. בעלי הקרקע הם: "צמרת יבנאל בע"מ", יהודה הלוי 85 תל אביב, טל': 03-5662547, פקס: 03-5662576, ומועצה מקומית יבנאל, טל': 06-6708344, פקס: 06-6708313.

שטח התכנית:

6. שטח התכנית הוא: 38,170 מ"ר (במדידה גרפית).

יחס לתכניות אחרות:

- 7.1. תכנית זו היא שינוי להוראות תכנית ג/8971, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית האמורה, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.
- 7.2. תכנית זו מבטלת את ג/8529 ככל שהיא חלה על שטח התכנית.

מטרת התכנית:

8. מטרת התכנית היא לאפשר בנייה של יחידות אירוח באזור המגורים שנקבעו בתכנית מס' ג/8971.

עורכי התכנית:

9. עורכי התכנית הם:
- 9.1. אדר' ותכנון ערים - בר און שרגא אדריכלים, יחיעם 13 רמת השרון
טל': 03-5497771, פקס: 03-5493218.
- 9.2. תכנון ערים - יצחק לייבוביץ' אדריכל ומתכנן ערים
הנדיב 121 פרדס חנה כרכור 37071
טל': 06-6376254, פקס: 06-6271210.
- 9.3. תכנון תחבורתי - אריה צור, מהנדס יועץ, כבישים, תנועה ופיתוח
רח' לינקולן 9 תל אביב 87134
טל': 03-5617856, פקס: 03-5616039.

ג. הוראות התכנית

רשימת התכליות:

10. לא תותר כל בנייה או כל שימוש בגבול תכנית זו או לתכלית או למטרה המותרת אלא על פי רשימת התכליות דלהלן:
באזורי המגורים המסומנים בתכנית ג/8971, בנוסף לשימושים המותרים על פיה, תותר בניית יחידות אירוח (צימרים לנופש), בתוך בניין המגורים בתוך המגרש המיועד למגורים, רק בנוסף לבית המגורים הבנוי במגרש.

זכויות ומגבלות ותנאים למתן היתר:

11. זכויות ומגבלות הבנייה והתנאים למתן היתרים יהיו כמפורט להלן:

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוזי בנייה מקסימליים				שטח שירות תחת מפלס כניסה	שטח עיקרי כללי	שטח מעל מפלס כניסה	גובה מקסימלי במטר	מס' קומות	מס' מקס' במגרש (%)	תכנית מס' תכנית
		שטח שירות תחת מפלס כניסה	שטח שירות תחת מפלס כניסה	שטח שירות תחת מפלס כניסה	שטח שירות תחת מפלס כניסה							
מגורים א'	700	38%	5%	30%	73%	30%	5%	30%	2	30%	X	X
מגורים ב'	900	45%	5%	40%	90%	40%	5%	40%	2	40%	X	X
בניין צבורי ומבנה הנדסי		30%	5%	35%	70%	35%	5%	35%	1	35%	X	X

שם האזור	מס' יח' מגורים / צפיפות נטו	מס' יח' מגורים	מס' יח' נופש לכל יח' מגורים	מס' יח' נופש סה"כ
מגורים א'	1	4	4	16
מגורים ב'	2	48	4	192
בנין צבורי ומבנה הנדסי	-	-	-	-

מרווחים מינימליים במטר			האזור
קדמי (3)	צידי (3)	אחורי (3)	
*4	*3	3	מגורים א'
*4	**3	3	מגורים ב'
4	***3	4	בניין צבורי ומבנה הנדסי

- * או כמצוין בתשריט בנספח הבינוי של תכנית ג/8971.
- ** מרווח בין 2 יחידות בשני מבנים נפרדים על אותו מגרש 0 מטר או 4 מ' לפי תכנית מס' ג/8971.
- *** מרווח צידי בין מבנה הנדסי למבנה ציבורי אחר 0 מטר.

- (1) מרפסות מקורות מוקפות בלא יותר משני קירות ייחשבו כשטחי שירות.
- (2) יחידות האירוח יהיו בנוסף ובצמוד ליחידות המגורים.
- (3) מרווחים לפרגולות 0 מטר או יותר.
- (4) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך לפי תנאים טופוגרפים במגרש.

מידות ופרטים של יחידות האירוח:

12. יחידת האירוח תהיה בשטח מינימלי של 25 מ"ר ומקסימלי של 40 מ"ר, ותכלול:

- * חדר שינה אחד או יותר.
- * מערך שירותים (בית שימוש, מקלחת / אמבטיה).
- * מטבחון מצויד בפינת קפה ומקרר (עד 150 ליטר).
- * מיזוג אויר (חימום וקירור).
- * ציוד ביחידות האירוח: מיטות נוחות, כלי מיטה, ארון בגדים, שלחן וכיסאות, מגבות, תאורה נאותה, מראה גדולה, וילונות, רדיו, טלוויזיה וציוד נוסף לנוחיות האורח.

חניה:

13. על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. החניה לתכנית זו תהיה בהתאם למצויין בתשריט מס' 2 המצורף לתכנית זו.

היטל השבחה:

14. היטל השבחה בשטח תכנית זו ייגבה כחוק.

מים:

15. הבניינים בשטח תכנית זו יחוברו לרשת המים המקומית באישור ובתיאום עם המועצה המקומית יבנאל ובאישור הועדה המקומית.

ביוב:

16. הבניינים בשטח תכנית זו יחוברו לרשת הביוב המקומית בתיאום עם המועצה המקומית ומשרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית..

ניקוז:

17. תנאי להוצאת היתר בנייה תהיה תכנית ניקוז מאושרת על ידי המועצה המקומית.

חשמל:

18. א. לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך על הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים.....	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים	
וכבלים אוויריים.....	1.6 מ'
ברשת מתח גבוה עם 33 ק"ו.....	5.0 מ'
בקו מתח עליון עם 160 ק"ו	
(עם שדות עד 300 מ').....	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו	
(עם שדות עד 500 מ').....	21.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחקים הקטנים:
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל או בקרבת כבלים תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

ג. עמודי חשמל שימצאו בתחומי כביש, יועתקו על חשבון יזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבנייה.



יצחק לייבוביץ' אדר' ומתכנן ערים

"בר און שרגא - אדריכלים"

אריה צור מהנדס יועץ