

# מ ח ו ז ה צ פ ו ן

## הועדה המקומית לתכנון ובניה

### הגליל המזרחי

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 9/35  
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 19.5.92 לפשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 9/35  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4710  
מיום 10.12.92

### מועצה מקומית יבנאל

תוכנית מס' ג' 9135/

שינוי לתוכנית מתאר ג' / 6695, ג' 2957/

י ו ז ס התוכנית: מועצה מקומית יבנאל

ע ו ר ך התוכנית: רמז ס. דן - אדריכל  
רחוב הציפורן 6/10 א'  
נצרת עלית 17542

התיבן  
14 אוגוסט 1998

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"הגליל המזרחי"

תכנית מס' 9/35  
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 19.5.92 לפשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

# פ ר ק מ ס 1

## כ ל ל י

שינוי לתוכנית מתאר מס' ג'/6695, ג'/2957

### 1.1 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון  
המקום : מ.מ. יבנאל  
גושים וחלקות : גוש 15437 חלק חל' 21-25

### 1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט.

### 1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט ק"מ 1:1250, ומהוראות התוכנית (הכולל 9 עמודים).

### 1.4 יוזם התוכנית:

מ.מ. יבנאל. טל. 06-708344. פקס. 06-708313

### 1.5 בעל הקרקע:

מ.מ.י. מחוז הצפון - קרית הממשלה נצרת עלית 17000  
טל. 6558211

### 1.6 עורך התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל  
ת.ד. 5719, נצרת עילית  
טל. 06-552185 פקס. 06-564213

### 1.7 שטח התוכנית:

כ- 10,445 מ"ר (מדוד במחשב).

### 1.8 מטרת התוכנית:

- קביעת גבולות חדשים לצורך יחידת משק בשכונת סמדר-ביבנאל אשר תהיה מורכבת מאיזור לבניה ואיזור משקי חקלאי המהווים יחד יחידה אחת.

- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים בגבול החלקה, וכן שטח ציבורי פתוח התוחם וכולל בתוכו מקלט ציבורי.

- שינוי יעוד משטח מבני ציבור לשטח מבני משק ושטח חקלאי.

## 1.9 יחס לתוכניות אחרות:

עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.  
תוכנית זו משנה את התוכנית ג'/6695 וכן את תוכנית ג'/2957.

# פרק מס. 2

הגדרות ושטחי התוכנית

## 2.1 ציונים בתשריט

| פירוש הציון                 | ציונים בתשריט           |
|-----------------------------|-------------------------|
| קו כחול עבה                 | גבול התוכנית            |
| קו כחול מקווקו              | גבול התוכנית מאושרת     |
| צבוע חום תחום חום           | איזור משקי עזר          |
| צבוע חום תחום חום כהה       | שטח מבני ציבור          |
| צבוע ירוק                   | שטח ציבורי פתוח         |
| פסים אלכסוניים צבועים בירוק | איזור חקלאי             |
| צבוע חום בהיר               | דרך קיימת/מאושרת/חניה   |
| צבוע אדום                   | דרך מוצעת/הרחבת דרך     |
| קוים אדומים אלכסוניים       | דרך לביטול              |
| ברבע העליון של העיגול       | מס' הדרך                |
| ברבעים הצדדיים של העיגול    | מרווח בניה צדדי מינימלי |
| ברבע התחתון של העיגול       | רוחב הדרך               |
| קו משונן                    | גבול גוש                |
| קו שלם ירוק                 | גבול חלקה קיימת         |
| קו שלם דק                   | גבול מגרש מוצע          |
| מספר בספרות גדולות בתשריט   | מס' גוש קיים            |
| מספר בספרות קטנות בתשריט    | מס' חלקה קיימת          |
| מספר בספרות קטנות בתשריט    | מס' מגרש מוצע           |
| מוקף עיגול שלם              |                         |

## 2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט

א. מצב מוצע

| אחוזים | השטח במ"ר | יעוד השטח       |
|--------|-----------|-----------------|
| 29.83  | 3,116     | איזור משקי עזר  |
| 15.15  | 1,582     | שטח ציבורי פתוח |
| 55.02  | 5,740     | שטח חקלאי       |
| 100.00 | 10,445    | סה"כ            |

ב. מצב קיים

| אחוזים | השטח במ"ר | יעוד השטח       |
|--------|-----------|-----------------|
| 29.35  | 3,065     | איזור משקי עזר  |
| 41.69  | 4,355     | שטח מכונה ציבור |
| 28.96  | 3,025     | שטח חקלאי       |
| 100.00 | 10,445    | סה"כ            |

## פ ר ק מ ס . 3

### תקנות כלליות

הוראות בנושא חזות מבנים ופיתוח.

3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על הפיתוח בשטח התוכנית יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

3.1.1 חובה להשלים הבנין לפי התוכנית: כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.

3.1.2 אנטנות רדיו וטלביזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות: בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות דצון הועדה המקומית.

3.1.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.

3.1.4 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.

3.1.5 מיכלים לאספקת גז: לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הועדה המקומית.

3.1.6 ש י ל ו ט: כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.

3.1.7 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:250, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.

3.1.8 קירות תומכים: יבנו באבן לקט מקומית.

3.1.9 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.

3.1.10 תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

3.1.11 פינוי אשפה: יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י ע"י הרשות המקומית.  
במידה וידרש ע"י הרשות יציב בעל הקרקע על חשבוננו פחים או מכולות מדגם מאושר ע"י הרשות המקומית.

3.1.12 נטיעות: יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להיות מסתור נוף או מטריד עפ"י חוות דעת ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.

3.1.13 קוי מים וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים: היזם והרשות המקומית יהיו רשאים להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול. כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקויים אלה.

## פ ר ק מ ס . 4 איזורים ותכליות

### זכויות בניה - ראה פרק 6

#### 4.1 איזור מבני משק :

- יותרו הקמת בתי מגורים חד ו/או דו קומתיים על פי המפורט בטבלת השימושים.
- בכל יחידת משק יותרו שתי יח"ד במבנה אחד או שניים.
- חניות ומבני עזר בשטח 40 מ"ר לכל יחידת דיור.
- שטחי ירק.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (עד שטח 40 מ"ר מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה).
- סטודיו של אומנים.
- דרכים וחניות פרטיים לשירות המגורים.

#### 4.2 שטח ציבורי פתוח:

- ישמש לפעילות נופש ופנאי לפי הפירוט: נטיעות גנים.
- דרכים להולכי רגל כולל מעבר שירות לרכב המשמש לתחזוקת האיזור.
- מתקני משחק וספורט ומבני שירות הקשורים לתכליות הללו.
- תחנות טרנספורמציה ומקלטים.

#### 4.3 שטח חקלאי

יותרו מבנים חקלאיים עפ"י המותר בתוכנית ג'/6540.

## פ ר ק מ ס 5 פיתוח תשתית והנחיות כלליות

5.1 מים : מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.

ביוב : חיבור לרשת איזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובהנחית הרשות המקומית.

ניקוז : ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר.

חשמל : רשת החשמל מתח נמוך וחיבורי החשמל למבנים יהיו כפופים לתקנות חברת החשמל.

- בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

- בקו מתח נמוך מתיל קיצוני של קו קיים - 2.0 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים - 5.0 מ'
- בקו מתח עליון 110-150 ק"ו מתיל קיצוני של קו קיים - 9.5 מ'

- אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק עד 2 מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

קוי טלפון ותקשורת : יעשה שימוש במערכות קיימות.

ח נ י ו ת : החניות יבנו בתחומי המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 נספחיו המאושרים ליום הוצאת היתר הבניה.

הפקעות לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי התוכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם מועצה מקומית יבנאל בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

\* כל הוצאות התכנון לרבות הפיצויים יחולו על יוזם התוכנית סעיף 69(12), לחוק התכנון והבניה.

מקלוס : המקלוט יבוצע עפ"י הנחיות הג"א.

פרק 6. מס.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים.  
ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992

| שם האזור<br>(שימושים<br>עיקריים) | גודל<br>מגרש<br>מינימלי<br>(במ"ר) | קרי בנין |       |      |                        | אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי |                    |              |                  |                |           | גובה בניה<br>מקסימלי |                             | צפיפות<br>נסר/<br>מס' יח"ד<br>למגרש/דונו<br>ס | מס' יח"ד<br>כ |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------|-------|------|------------------------|------------------------------|--------------------|--------------|------------------|----------------|-----------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|---------------|
|                                  |                                   | קדמי     | אחורי | צדדי | מפלס<br>למפלס<br>כניסה | מנוחה<br>למפלס<br>כניסה      | שימושים<br>עיקריים | שטחי<br>שרות | לכיסוי<br>קרקע   | סה"כ           | מס' קומות | במס'ר                | מס' יח"ד<br>למגרש/דונו<br>ס |                                               |               |
| איזורי<br>משקי עור*              | 1000                              | 6 מ'     | 5 מ'  | 7 מ' | 80 מ"ר<br>+ 30 %       | ==                           | 30 %               | 80 מ"ר       | 80 מ"ר<br>+ 25 % | 80 מ"ר<br>30 % | 2         | 9                    | 2 יח"ד/<br>למגרש            | 2                                             | 2             |
| איזור<br>חקלאי                   |                                   |          |       |      |                        |                              |                    |              |                  |                |           |                      |                             |                                               |               |

לפי המותר בת.ב.ע. ג' / 6540

\* יותר לועזה המקומית להעביר חלק מאחוזי הבניה מתחת למפלס הכניסה.



23.8.98

אדריכל מ"ר ט"ן  
רשיון מס' 23905

ח ת י מ ה

ע ו ר ך ה ת ו כ נ י ת

6.9.98

מועצה מקומית  
יבנאל

ח ת י מ ה

י ו ז ם ה ת ו כ נ י ת

ח ת י מ ה

ב ע ל ה ק ר ק ע