

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

### תחום שיפוט מוניציפלי יבנאל

#### פרק 1 זיהוי וסיווג התוכנית

##### 1.1 שם התוכנית :

תוכנית מפורטת מספר ג/12872- שינוי לתוכנית ג/6695, ולתוכנית ג/8529. (הרחבת שטח המגורים בתחום הישוב וחלוקה למגרשים).

##### 1.2 מקום התוכנית :

נ.צ. מרכזי	מזרח :	247400	צפון :	734350
מספר גוש	חלקות	2 (בשלמות)	חלקי חלקות	-----
17370				

##### 1.3 שטח התוכנית : 9.792 דונם

##### 1.4 בעלי עניין :

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 12872/2  
יועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14.8.03 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע : מאיר המאירי.  
יבנאל 15225 ת"ד 98.  
טל' 04-6708916, 04-6708619

יזם התוכנית : מ.מ. יבנאל.  
יבנאל 15225

הודעה על אישור תכנית מס. 12872/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5215  
מיום 14.8.03

מגיש התוכנית : מאיר המאירי.  
יבנאל 15225 ת"ד 98.  
טל' 04-6708916, 04-6708619

עורך התוכנית : מ.י. יוסף מהנדסים ומודדים בע"מ - חברה הנדסית.  
לתכנון מדידה ופיקוח.  
מ.י. יוסף - מהנדס ומודד מוסמך.  
טל' : 04-6701470 פקסי : 04-6701482.  
דואר אלקטרוני : [myhandsa@netvision.net.il](mailto:myhandsa@netvision.net.il)

##### 1.5 יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית מתאר יבנאל.  
תוכנית 6695 שינוי לתוכנית מתאר.  
\* תוכנית 8529 שינוי ל - 6695 מתן פתרונות לצימירים במסגרת הישוב.

**1.6 מסמכי התוכנית :**

- א. תקנון בן 6 עמודים .  
ב. תשריט בקני"מ 1: 500 .

**1.7 תאריך הכנת התוכנית :**

תאריך	הכנה
10/09/01	הכנה
20/08/02	עדכון 1
20/10/02	עדכון 2
18/06/03	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט :**

פירוט הציון	ציון בתשריט
1. גבול תוכנית זו	קו כחול עבה
2. גבול תוכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
3. אזור מגורים א'	צבע כתום
4. דרך מוצעת	צבע אדום
5. גבול חלקה	צבע כחול בהיר
6. גבול גוש	קו שחור עם משולשים מלאים
7. דרך גישה	צבע אדום וירוק לסירוגין
8. אזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון
9. מספר דרך	ספרה ברבוע עליון של העיגול
10. קוו בניין מהדרך	ספרה ברבעים צדדים של העיגול
11. רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
12. מספר חלקה	ספרה תחומה בשני עיגולים
13. מספר מגרש	ספרה באלפסה

**1.10 טבלת שטחים :**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
%	שטח מ"ר	%	שטח מ"ר	
		78%	7662	אזור חקלאי
				דרך קיימת
81%	7907	22%	2130	אזור מגורים
19%	1885			דרך מוצעת
100%	9792	100%	9792	סה"כ

## פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית :

2.1 מטרת התוכנית : הרחבת שטח המגורים בתחום הישוב וחלוקה למגרשים .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית : שינוי יעוד קרקע חקלאית ומגורים א' לקרקע למגורים א' ודרכי ציבור , וחלוקה למגרשים לבנייה וקביעת הוראות זכויות והגבלות בניה .

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצר במ"ר
שטח בניה עיקרי	$7907 * 0.60 = 4744$
מס' יחיד למגרש	(2) יחיד למגרש ובסה"כ (14) יחיד ב- (7) מגרשים

## פרק 3 – הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר בניין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו , ברשימת המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .  
דרך : תשמש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה .  
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

**אזור מגורים א' :**

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

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה , חישוב שטחים ואחוזי בניה יהיו בהתאם לתוכנית מתאר יבנאל שבתוקף מס' 6695 , ותוכנית 8529 .

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה**

מס' יחיד סה"כ לדגם	מס' ציפור/מס' יחיד למגרש מינומלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין	גודל מגרש מינומלי	יעוד קרקע	
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטח למתחם הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה				קדמי
2	2	8	+2 מסד ונג רעמים	70%	35%	10%	60%	-----	70%	5 מ'	4 מ'	4 מ'	900 מ"ר או כפי שקיים	מגורים א'

תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

## יחידות נופש

1. יחידות נופש יותרו רק בנוסף לבית מגורים הקיים באותו מגרש.
2. יחידות הנופש ייסומנו לתקנים של משרד התיירות.
- 2. עבור יחידת נופש אחת:**
  - שטח עיקרי בסך 45 מ"ר.
  - כמות חדרי איכסון - 2חדרים.
  - כמות מיטות מכסימלית - 4 מיטות.
  - באיזור זה יותר פיצול עיני יצירת 2 יחיינ בנות תדר אחד תוך עמידה בסך המטרים המותרים באיזור זה.
- 3. עבור 4 יחידות נופש:**
  - שטח עיקרי בסך 180 מ"ר.
  - כמות חדרי איכסון - 8 חדרים.
  - כמות מיטות מכסימלית - 16 מיטות.
  - באיזור זה יותר פיצול כל אחת מיחיינ ל - 2 יחידות בנות תדר אחד, תוך עמידה בסך חדרי איכסון וסך השטח המותר לבניה באיזור זה.
  - 4. יהיה בסמכותה ובאישורה של הועדה המקומית לאשר ולקבוע איזון בין שטחים מעל מפלט הכניסה לבין שטחים מתחת למפלט הכניסה.
  - 5. בהגדרת היחיינ יותרו חדרי מגורים, חדרי שינה, מטבחונים, שירותים ומרפסות.
  - 6. במקרה של בנית מבנה/מבנים נפרד/נפרדים מבית המגורים - מרווח מינימלי בין המבנים באותו מגרש יהיה 6 מ' במבנה יחיינ דו - קומתי ו-4 מ' במבנה יחיינ חד-קומתי.
  - 7. החיבור לשעון המים והשמל יהיו משותפים למגורים וליחיינ.
  - 8. הועדה המקומית רשאית להנחות ולקבוע או לסרב חומרי בניה, ציפוי וקירוי למבנים המיועדים לטחסון יחידות נופש וזאת במטרה ליצור בניה יחודית בעיצובה ובאיכותה. כן תהיה רשאית הועדה המקומית לסרב להצעות הנ"ל במקרה ולדעתה המבנים המוצעים עשויים להיות מפגע חזותי או איכותי.
  - 9. במקרים של הצבת מבנים היכולים להיות מוגדרים כ- " בניה קלה" כגון: קרוואנים למיניהם, בתי עץ או חומרים אחרים תהיה הועדה המקומית זכאית לקבל פירוט מלא על עיצוב, חומרים, קבלת מפרטים טכניים וכל מידע אחר שתהיה זקוקה להבנת המבנה.
  - כן תהיה הועדה המקומית רשאית למנוע הקמת/הצבת מבנים אשר עפ"י דעתה עשויים להיות מפגע חזותי או איכותי.
  - 10. הועדה תדרוש תוכניות פיתוח מפורטות בקניימ הדרוש לה להבנתה. ינתנו פרטים מלאים על העצים, הצמחיה קירות וגדרות ופרטי הפיתוח הקיימים והמוצעים להשלמה כדי לספק צורכי הנופשים. כן ימוקמו עפ"י דרישותיה פרגולות משולבות צמחיה ועצים רחבי צמרת ליצירת איזורי צל במגרשים.
  - 11. חניות:
    - \* לכל יחיינ תוצמד חניה בפועל.
    - \* החניות ליחיינ לא יקורו בבניה.
    - \* אין בכמות החניות הנ"ל לגרוע מצרכי החניה הקיימים, ליעדים הנוספים המותרים.
    - \* כל החניות בתוך המגרשים.
  - 12. חלוקה:
    - בחלוקות שטח עתידיות יש לתת נתונים על שטח הבניה בפועל הקיים במגרש ויעודו. במטרה למנוע יצירת מגרשים בהם תהיה קיימת בניה בסטיה
    - מן המותר בתכנית מתאר יבטאל מסי/ג/6695 והנחיות תכנית זו (לדוגמא: יצירת מגרשים היוצרים הפרדה בין יחיינ למגורים).
  - 13. מסי יחידות הנופש למגרש יהיו לכל היותר 6 יחידות.
  - 14. זמן ביצוע: (עפ"י סעיף 48 - לתוכנית המתאר של יבטאל).
  - זמן ביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה או קיבולת שוות ערך המותר כתוספת יחיינ עבור 50 משפחות.
  - עם השגת הראשונה מבין המטרות הנ"ל תהיה התכנית בטלה לצורך בניה נוספת על פיה. ביטול התכנית לא יבטל היתרים ליחיינ שינתנו לפני המועד הנ"ל
  - ואשר ימשיכו להתקיים עפ"י תכנית זו.
  - מימוש ההיתרים הנ"ל יבוצע עפ"י חוק.
  - יותרו יחידות נופש גם בחלק מבית המגורים ובתנאי הגדרתם בהיתר הבניה.
  - קוי הבנין כמוגדר בטבלת יעודים וזכויות בניה.

### 3.3 הוראות נוספות :

א. הוראות והנחיות נוספות :

ב. תשתיות :

1. **מים :** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית . / מ.מ. יבנאל .
2. **ניקוז :** תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית . / מ.מ. יבנאל .
3. **ביוב :** תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית / מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .

4. איסור בניה מתחת ובקרת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך או משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/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 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 ולא 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 ייקבעו לאחר תאם וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .
5. אשפה :

סידור 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 .

ג – הוראות כלליות :

1. חלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה 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 .

2. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

3. 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 .

4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

5. 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 .

6. הוראות הג"א :

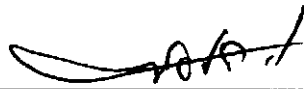
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

7. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

פרק 4 - חתימות :

בעל הקרקע :



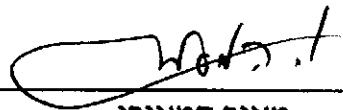
מאיר המאירי

יזם התוכנית :

מועצה מקומית  
בניאל

מ.מ. יבנאל

מגיש התוכנית :



מאיר המאירי

עורך התוכנית :

מ.י. יוסף  
מתנדבים ומודדים בע"מ  
ח.פ. 51298118  
טל: 04-6701470

מ.י. יוסף מהנדס ומודדים בע"מ