

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי
 תחום שיפוט מונציפלי – מ.מ. יבנאל
תכנית מס' ג/ 14187
 אזור נופש מיוחד - משפחת ספונב- יבנאל
 שינוי לתכנית ג/ 6695 ולתכנית ג/ 8529
 (2 יח"ד למגורים ו 6 יח' נופש)

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' ג/14187 אזור נופש מיוחד - משפחת ספונב- יבנאל. שינוי לתכנית ג/ 6695 ולתכנית ג/ 8529

1.2 מקום התכנית: יבנאל - ג.צ. מרכזי : מזרח 197100 , צפון 234650

1.2.1 גושים וחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15442	----	38 , 39

1.3 שטח התכנית: 4.613 דונם (בהישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע -
 1. ספונב יאיר ואביגיל – ת.ד. 394 יבנאל 15225 טלפקס: 04/6708307
 2. גיורא ברק – רח' גולומב 13 כפר סבא 44357 טל: 09/7435489 ואחרים

יזם ומגיש התכנית - ספונב יאיר ואביגיל – ת.ד. 394 יבנאל 15225 טלפקס: 04/6708307

עורך התכנית - עבד. שעבאן – אדריכל מ.ר. 33449
 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506 פקס: 04 / 6418695

1.5 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר יבנאל מס ג/6695 ולתכנית ג/ 8529 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הפנת התכנית:

תאריך	הכנה
03/2003	הכנה
5/2004	עדכון-1
8/2004	עדכון-2
	עדכון-3

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14187
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28.9.05 לאשר את התכנית
הראל גדזי
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 14187
 מודטמה בילקוט הפרסומים מס' 5471
 מיום 20.12.05

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

1.9 באר סימני התשריט

הסימון בתשריט

פרוש הסימון

1. גבול תכנית מוצעת.
2. גבול תכנית מאושרת.
3. גבול חלקה.
4. מס' חלקה.
5. גבול גוש.
6. אזור חקלאי
7. אזור מגורים א'.
8. אזור נופש מיוחד
9. שטח פרטי פתוח.
10. דרך קיימת.
11. דרך מוצעת.
12. מבנים להריסה.
13. מס' דרך.
14. רוחב דרך.
15. קו בניין מהדרך.

1. קו כחול רצוף עבה
2. קו כחול מקוטע
3. קו דק בצבע ירוק
4. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
5. קו דק משונן בצבע שחור
6. פסים אלכסוניים בצבע ירוק
7. צבע כחום
8. פסים אלכסוניים בצבע ירוק וצהוב לסירוגין
9. תחומים בקו חום עבה
10. צבע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה
11. צבע חום
12. צבע אדום
13. צבע צהוב
14. ספרה ברובע העליון של העיגול
15. ספרה ברובע התחתון של העיגול
16. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
40.23%	1.856	46.69%	2.154	אזור מגורים א'
----	----	50.45%	2.327	אזור חקלאי
12.44%	0.574	----	----	שטח פרטי פתוח
30.32%	1.399	----	----	אזור נופש מיוחד
17.0%	0.784	2.86%	0.132	דרכים
100%	4.613	100%	4.613	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : מתן ליגיטימציה לבניה הקיימת בתחום התכנית ע"י : שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור נופש מיוחד ולשטח פרטי פתוח , התווית דרך גישה וקביעת בינוי והוראות בניה חדשות, הריסת המבנים המסומנים להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח : א. מאזור חקלאי ל אזור נופש מיוחד, לשטח פרטי פתוח ו לדרך.
ב. מאזור מגורים א' לדרך.

2. קביעת הוראות בניה חדשות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקריי (מ"ר).	מס' יח"ד
מגורים	556	2
נופש מיוחד	200	6

פרק 3 - הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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.

3.1.1 אזור מגורים א': השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'.

יותרו בו השימושים כמו ' בתכנית המתאר המאושרת מס' 6695/ג ותכנית מס' ג/ 8529

3.1.2 אזור נופש מיוחד : השטח המסומן בתשריט בפסים צהובים וירוקים לסירוגין הוא אזור נופש מיוחד. הוא מיועד לנופש כפרי בחיק הטבע. תותר בו בנית יח' נופש (צימרים) מבניה קלה בלבד, עבודות גינון ופיתוח בכפוף להנחיות בניה שלהלן:

א. שני האזורים (אזור המגורים ואזור הנופש המיוחד) יחושבו כיהידת תכנון אחת (מגרש אחד) לצורך מרווחי בניה ולצורך תכנית הבינוי בתנאי בעלות אחידה על שניהם. אחוזי הבניה יגזרו מכל אזור בנפרד בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה סעיף 3.2.2 שלהלן.

1. יח' הנופש יבנו בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
2. תותר בו בנית עד 6 יח' נופש בשטח כולל של עד 200 מ"ר (שטח עיקרי).
3. תותר בנית פירגולות וסככות צל (שטח עזר) שלא יכללו במנין אחוזי הבניה המותרים.
4. בנוסף לשטח המותר לעיל תותר בנית משרד ומחסן לצורך הפעלת יח' הנופש בשטח עד 40 מ"ר שיכלל בסה"כ אחוזי הבניה המותרים.
5. בהגדרת יח' נופש יותרו חדרי מגורים, חדרי שינה, מטבחונים ושירותים, מרפסות וכן פונקציות שידרשו עפ"י חוק או כל רשות מוסמכת. (חדרי בטחון וממ"דים לדוגמה).
6. שטח יח' הנופש יכלל בסה"כ השטח המותר לבניה במגרש עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 3.2 שלהלן.
7. הוצאת היתר בניה לצימרים מותנאת בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

3.1.3 שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.) :

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.), בשטח זה יותרו עבודות גינון, משטחים מרוצפים, גדרות וקירות תומכים, מתקני משחקים.

3.1.4 דרכים :

א) שטח הדרכים ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה – מעצ מוצע

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה

(חישוב שטחים יאחוזי בנייה בתוכנית ובדייתרים תשע"ב 1992)

צפיפות / מס' יחיד' למגורש מינימלי	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי						קרי בנין		גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	במטרים	מט' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מחוזת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			צדדי
2	8 מ'	+2 מסך וגג רעפים	65%	35%	5%	60%	----	65%	5	4	4	900	מגורים אי
לפי תכנית בינוי	4 מ' בקומה אחת ו 5.5 מ עם יציע	קומה אחת + יציע	320 מ"ר	320 מ"ר	80 מ"ר	240 מ"ר	---	320 מ"ר	3	3 (או כפי שקיים לבניה קיימת בלבד)	3 (או כפי קיים לבניה קיימת בלבד)	1390	נופש מיוחד

הערות:

- לא ינתנו הייתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
- חומר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מחוזת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - תכנית סיתות :

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 או 1:200 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

3.3.2 - תכנית בינוי :

א) הבינוי המצויין בתשריט מצב מוצע הוא בינוי מחייב. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים קלים מתכנית הבינוי המוצעת בהתאם לצרכים תכנוניים או פונקציונליים.
ב) כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית הבנוי תהיה מחייבת והיא תכלול בין השאר העמדת מבנים ושטחים, חתכים לאורך ולרוחב, חזית אופינית, תכנית פיתוח, דרכי גישה, מקומות חניה, מפלסים מתוכננים וכל פרט אחר שיידרש לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

3.3.3 עיצוב ארכיטקטוני :

א) הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי הבניה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני.
ב) בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול כגג המבנה ככחזית נוספת. קולטי השמש ודודי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

3.3.4 תנאים להיתר בניה

א. תנאי להוצאת היתר בניה אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון לביוב ומי שתיה.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, 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 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'.
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

כמידה 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.

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.

ג. - הוראות כלליות

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

2. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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.

2. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

3. היטל השבחה:

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

4. 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.

5. הוראת הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלב ביצוע: שלב אחד

4.2 תקפות התוכנית:

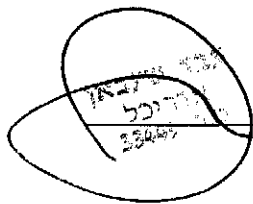
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות :

1. בעל הקרקע : _____

2. יזם התכנית : _____

3. מגיש התכנית : _____

4. עורך התכנית :  _____

5. חתימות אחרות : _____