

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

הגליל המזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ. יבנאל

תוכנית מתאר מס. ג' / 14573

שינוי לתוכנית מס. ג' / 6695 (וכן לתוכניות הבאות הכלולות בה: ג' / 2665, ג' / 2957, ג' / 3510, ג' / 4625, ג' / 5482, ג' / 6602), ג' / 7786, ג' / 8058, ג' / 8162, ג' / 8772, ג' / 9135, ג' / 9255, ג' / 9466, ג' / 11756, מק/גמ / 245/8772, מק/גמ / 208/8972

## צימרים יבנאל

יזום התוכנית: מועצה מקומית יבנאל

עורך התוכנית: רמר ס. דן - אדריכל  
רחוב סביון 20/28  
נצרת עלית 17542

התיבנאל-צימרים  
22 אוגוסט 2006

עמוד 1 מתוך 15  
C:\Documents and Settings\ramer\Local Settings\Temporary Internet Files\OLK3\áúéáðàì-ðéíðéíì-ááéá (2).doc

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' <u>14573</u>
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום <u>11/09/06</u> לאשר את התכנית
<u>חצל גדזי</u>
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' <u>14573</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5590</u>
מיום <u>23.10.06</u>

## פרק מס' 1

זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 תוכנית מתאר מס. ג/14573 - צימרים - יבנאל.  
 שינוי לתוכנית מס. ג/6695 (וכן לתוכניות הבאות הכלולות בה והן ג/2665, ג/2957, ג/3510, ג/4625,  
 ג/5482, ג/6602), ג/7786, ג/8058, ג/8162, ג/8772, ג/9135, ג/9255, ג/9466, ג/11756,  
 מק/גמ/245/8772, מק/גמ/208/8972.

1.2 מקום התוכנית:

מחוז : הציפון  
 תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. יבנאל  
 פירוט המקום : בכל תחום תוכנית המתאר ותוכניות מאושרות, כמפורט.  
 נ.צ. : 735/000 : 247/000  
 גושים וחלקות

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
15436		46
15437	26-33	13-25
15438	15	14, 16-19, 22, 23
15439	19, 25-35, 38, 39	1, 3-14, 21-22, 24, 36-37
15441	10; 11, 14, 16, 18	1-9, 12, 13, 15, 17, 19-22
15442	1, 4, 8-16, 18-36, 38-78	
15443	1-7, 12-36, 38-50, 52, 54-68, 73-81, 87, 97-99, 105-109, 111, 113-138	
17356	3-11, 53	1, 2, 12, 13, 48, 54
17357	1-61, 67-76, 79-85, 87, 88, 92, 93, 95-116	
17358	1-4, 18-20, 23, 24, 26-28, 31, 33-35, 42, 43, 46-51, 53-58	5, 17, 21, 22, 25, 38, 44, 45
17359		7, 12, 20, 22-29, 34, 41, 42, 47, 49
17367	1, 2, 31	3, 4, 29, 32
17368	1-43, 45-56	
17369	1-7, 9-46, 48-50, 53-55, 90-94, 97	
17370	1-46, 49-67, 69-72, 75-106	
17371	1, 7, 26, 28, 32, 34, 36	4, 8, 11, 18, 20, 21, 30, 38
17376	4-116, 118-174	

עמוד 2 מתוך 15

**1.3 שטח התוכנית:**  
3,285 דונם (מדוד במחשב).

**1.4 בעל הקרקע:**  
1. בעלים פרטיים  
2. מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון, קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

**יחס התוכנית:**  
מוטצה מקומית יבנאל, יבנאל 15225  
טל: 04-6708344, פקס: 04-6708313

**מגיש התוכנית:**  
מוטצה מקומית יבנאל, יבנאל 15225  
טל: 04-6708344, פקס: 04-6708313

**עורך התוכנית:**  
רמר ס. דן-אדריכל, רשיון מספר - 23905  
ת.ד. 5719, נצרת עילית 17542  
טל 04-6552185 פקס. 04-6564213

**1.5 יחס לתוכניות אחרות:**  
התוכנית חופפת בחלקה את ת.מ.א 22 - שטח יער נטע אדם (שטח חפיפה בין התוכניות - 25 דונם), אך אינה מבקשת הקלה בתחום החפיפה ואינה מאפשרת בניה בשטח זה.  
התוכנית משנה את תוכנית מתאר יבנאל ג/6695 וחלק מן התוכניות הכלולות בה והן: ג/2665, ג/2957, ג/3510, ג/4625, ג/5482, ג/6602.  
כמו כן משנה התוכנית את התכניות הבאות: ג/7706, ג/8058, ג/8162, ג/8772, ג/9135, ג/9255, ג/9466, ג/11756, מק/245/8772, מק/208/8972.  
כמו כן הוראות התוכנית בנושא חשמל, תקשורת, כבלים וחניית לנושא יחידות הנופש יחייבו בכל תחום הקו הכחול (כלל השטח המוצע) של התוכנית.  
- יחס לתוכנית ג/8529 - מבנים קיימים לפי תוכנית ג/8592 ימשיכו להיות מאושרים.

**1.6 מסמכי התוכנית:**  
א. תקנון בן 15 עמודים - מסמך מחייב  
ב. תשריט בק"מ 1:5000 - מסמך מחייב

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
28.8.2003	הכנה
12.9.2003	עדכון 1
20.1.2004	עדכון 2
10.4.2005	עדכון 3
17.4.2005	עדכון 4
23.8.06	עדכון 5

**1.8 הגדרות ומונחים:**  
משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.  
יח"נ = יחידת נופש  
יח"ד = יחידת דיור

עמוד 3 מתוך 15

סוג הציין  
 קו כחול עבה  
 קו כחול מקווקו  
 קו שחור משונן  
 קו ירוק  
 מספר בן-5-6 ספרות צבוע שחור  
 מספר צבוע ירוק (עד 3 ספרות)  
 פסים שחורים ניצבים ע"ג שטח ירוק

פירוש בתשריט  
 גבול התוכנית  
 גבול תוכנית מאושרת  
 גבול גוש  
 גבול חלקה קיימת  
 מסי גוש  
 מסי חלקה  
 יער נטע אדם-קיים

## פרק מס. 2

## מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

## 2.1 מטרות התוכנית

- מתן אפשרות לבניית יחידות נופש (צימרים) בישוב יבנאל.
- האפשרות לבניית יחידות נופש תינות במגרשים מחוסרי זכויות לבניית צימרים בתוכניות תקפות.
- אפשרות לביצוע צימרים במגרשים בעלי גודל נאות, צפיפות נמוכה ותוואי קרקע המקל זאת.
- מתן אפשרות לבניית 400 יחידות נופש לאכסון, בתחום התוכנית המאושרות בצמוד או בנפרד לבתי המגורים.
- לתת פתרון לתשתיות בתחום חשמל, תקשורת, חניות.

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- מתן אפשרות בניית יחידות נופש.
- קביעת הוראות והגבלות לבניית יחידות נופש ביבנאל.
- קביעת סוג תשתיות בתחום חשמל, תקשורת, חניות.

## 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מספר יחידות נופש	סה"כ שטח עיקרי	יחידות נופש
400	18,000	

## פרק מס. 3 - הוראות תוכנית

### 3.1 רשימת תכליות ושימושים:

כלל: לא ייתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

יתווספו יחידות נופש במסגרת איזורי הבניה המוגדרים בהמשך.

התכליות, ייעודי הקרקע, חכיוות הגבלות הבניה יישארו בתוקפן בהתאם לתוכנית שחלה על השטח. בנוסף ניתן לבנות באזור המגורים יחידות נופש בהתאם לסעיף 3.2 לטבלת זכויות והגבלות הבניה בתוכנית זו.

### שידוך איזורי יח"נ לפי סדר כרונולוגי של תוכניות בנין עיר

מס' תוכנית	הערות	ייכלל באזור יח"נ
2665/ג'		ד
2957/ג'		א
3510/ג'		ב
4625/ג'		ב
5482/ג'		ב
6602/ג'		ב
6695/ג'	המגרשים באזור מגורים א'	ב
7786/ג'		ב
8058/ג'		ב
8162/ג'		ב
8772/ג'		ב
9135/ג'		א
9255/ג'		ב
9466/ג'	המגרשים לבתים חד משפחתיים	ד
11756/ג'		ב
מק/גמ/8772/245	המגרשים המיועדים למבנים דו משפחתיים	ב
מק/גמ/8772/245	המגרשים המיועדים למבנים חד משפחתיים	ג
מק/גמ/8972/208	המגרשים המיועדים למבנים דו משפחתיים	ב
מק/גמ/8972/208	המגרשים המיועדים למבנים חד משפחתיים	ג

עמוד 6 מתוך 15

**3.1.1 - תכליות****יח"נ יותרו רק בנוסף לבית המגורים הקיים באותו מגרש.**

יחידות הנופש יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי של משרד התיירות.

**3.1.1.1 אזור יח"נ א' -** אזור זה יכלול את המגרשים התחומים בגבולות תוכניות ג' / 2957 וכן ג' / 9135.

\* הגדרת זכויות הבניה עפ"י טבלת בזכויות והגבלות בניה סעיף 3.1.2 וטבלת זכויות והגבלות הבניה.

**3.1.1.2 אזור יח"נ ב' -** אזור זה יכלול - את יעודי הקרקע המוגדרים כמגורים א' בתחום תוכנית ג' / 6695 ואשר לא חלה עליהם כל תוכנית אחרת המסומנת בתשריט שלה.

- את כל יעודי הקרקע למגורים בתחום תוכניות ג' / 3510, ג' / 4625, ג' / 5482, ג' / 6602 (אשר מסומנים בתשריט תוכנית ג' / 6695).  
 - את המגרשים למגורים בתחום תוכניות: ג' / 7786, ג' / 8058, ג' / 8162, ג' / 9255, ג' / 11756.  
 - את המגרשים המיועדים למבנים דו משפחתיים בתחום התוכנית מק' / 245 / 8772 וכן מק' / 208 / 8972.

\* הגדרת זכויות הבניה עפ"י טבלת בזכויות והגבלות בניה סעיף 3.1.2 וטבלת זכויות והגבלות הבניה.

**3.1.1.3 אזור יח"נ ג' -** אזור זה יכלול את תחומי גבולות התוכניות:

- שטח המגורים התחום בתוכנית ג' / 8772.

- שטחי המגרשים המיועדים למבנים חד משפחתיים בתחומי

התוכניות מק' / 245 / 8772 וכן מק' / 208 / 8971.

\* הגדרת זכויות הבניה עפ"י טבלת בזכויות והגבלות בניה סעיף 3.1.2 וטבלת זכויות והגבלות הבניה.

**3.1.1.4 אזור יח"נ ד' -** אזור זה יכלול את:

- המגרשים המיועדים לבתים חד משפחתיים בתחום תוכנית ג' / 9466.

- המגרשים בתחום תוכנית ג' / 2665.

- כל מגרש המותר לבניה חד משפחתית בתחום תוכנית ג' / 6695

ואשר שטחו המינימלי 400 מ"ר.

\* הגדרת זכויות הבניה עפ"י טבלת בזכויות והגבלות בניה סעיף 3.1.2 וטבלת זכויות והגבלות הבניה.

**שימושים: 3.1.2****עבור 1 - יח"נ**

3.1.2.1

שטח עיקרי בסך 45 מ"ר.  
 כמות חדרי אכסון - 2 חדרים.  
 כמות מיטות מכסימלית - 4 מיטות.  
 בהגדרת היחידות נופש יותרו חדרי מגורים, חדרי שינה,  
 מטבחונים, שירותים ומרפסות.

חותר בניית יח"נ במבנה/מבנים נפרד/נפרדים מבית המגורים כאשר המרווח המינימלי בין המבנים

3.1.2.2

באותו מגרש יהיה 4 מ'.  
 לא יותרו מבני יחידות נופש נפרדים שהינם דו-קומתיים.  
 במבנה יח"נ נפרד הגובה המכסימלי המותר יהיה 5 מ'.

**שטחי שירות**

3.1.2.3

שטחי השירות יישמשו למחסנים עבור ציוד ניקיון ותחזוקה ופינוק כביסה משותפות לכלל  
 היחידות נופש במגרש.

**טבלת זכויות והגבלות בניה 3.2**

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.





## 3.3 הוראות נוספות:

## א. הוראות ארכיטקטוניות

- 3.3.1 באזור זה יוקפד על בניה בעלת יחוד ארכיטקטוני התואם לסביבה הקרובה וכן התואם למגורי בעלי חי עפ"י המלצות ספציפיות של המומחים לתחום גידולם.
- 3.3.2 שילוט, גידור, תאורה וכל אלמנט שיש בו לקבוע את עיצוב ואופי האתר – פרטיו יובאו לאישור מוקדם של הועדה המקומית ומהנדס הרשות.
- הוראות נוספות:
- 3.3.3 יותרו יחידות נופש גם בחלק מבית המגורים ובתנאי הגדרתם בהיתר הבניה. במקרה יחידות הנופש ימוקמו בקומה השניה, במבנה המגורים לא תותר כניסה חיצונית נפרדת אלא כניסה מתוך המבנה.
- 3.3.4 החיבור לשעון המים וחשמל יהיו משותפים למגורים וליח"ג.
- 3.3.5 הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות ולקבוע או לסרב חומרי בניה, ציפוי וקירוי למבנים המיועדים לאכסון יחידות נופש זאת במטרה ליצור בניה ייחודית בעיצובה ובאיכותה. כן תהיה רשאית הועדה לסרב להצעות הנ"ל במקרה ולדעתה המבנים המוצעים עשויים להיות מפגע חזותי או איכותי.
- 3.3.6 במקרים של הצבת מבנים יבילים בתי עץ או מבנים אחרים תהיה הועדה המקומית זכאית לקבל פירוט מלא על עיצוב, חומרים, קבלת מפרטים טכניים וכל מידע אחר שתהיה זקוקה להבנת המבנה לפרטיו.
- כן תהיה הועדה המקומית רשאית למנוע הקמת/הצבת מבנים אשר עפ"י דעתה עשויים להיות מפגע חזותי או איכותי.
- 3.3.7 הועדה תדרוש תוכניות פיתוח מפורטות בקנה מידה הדרוש לה להבנתה. יינתנו פרטים מלאים על העצים, הצמחיה, קירות וגדרות ופרטי הפיתוח הקיימים והמוצעים להשלמה כדי לספק צורכי הנופש. כן ימוקמו עפ"י דרישותיה פרגולות משולבות צמחיה ועצים רחבי צמרת ליצירת איזורי צל במגרשים.
- 3.3.8 לחדרי הנופש יינתן פיתרון ארכיטקטוני תוך שמירה על האופי הכפרי של היישוב.
- 3.3.9 חניות וגישה – לכל מגרש תובטח נגישות נוחה. יש לבצע חניות עפ"י ההנחיות בפרק ג' סעיף 6 בתוכנית זו.

## ב. תשתיות

1. **מיס** - אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
2. **ניקוז** - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב** - לא יינתנו היתרי בניה ללא חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
  - קווי חשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים.
    - א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה.
      - מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
        - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ'
        - ברשת מתח נמוך עם תילים מבחדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'
        - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'
        - בקו מתח על 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 על שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
  - מ- 3 מ' מהכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
  - מ- 1 מ' מהכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
  - מ- 0.5 מ' מהכבלים מתח נמוך עד 1000 וואט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד פני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6. **תקשורת וכבלים** - כל קווי התקשורת והכבלים בתחום תוכנית זו יהיו תת קרקעיים.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

תוכנית זו אינה כוללת חלוקה חדשה למגרשים.  
בעת חלוקה עתידית ייאסר מצב של יצירת מגרש הכולל יחידות נפש בלבד.

### 2. הפקעות:

אין הפקעות בתחום תוכנית זו.

### 3. מבנים קיימים ליחידות נופש:

- על מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית ג/8529 (אשר בוטלה) תחולנה ההוראות הבאות:
- מעמדם של מבנים קיימים כחוק והחורגים מהוראות תוכנית זו יוגדר מעמדם כמעמד מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
  - כל תוספת למבנה קיים תבנה עפ"י הוראות תוכנית זו.

### 4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן התר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקח וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 5. היטל השבחה:

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

### 6. חניה:

- לכל יחידת נופש בתחום התוכנית תוקצה חניה בתוך המגרש.
- לכל יח"נ תוצמד חניה בפועל.
- אין בכמות החניות הנ"ל לגרוע מצורכי החניה הקיימים לשימושים הנוספים המותרים במגרש.

**7. הוראות הג"א:**

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

**8. כיבוי אש:**

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

**9. איכות הסביבה:**

במקרה הצורך יתקבל אישור רשות מוסמכת לאיכות הסביבה לצורך רישוי והפעלת האתר.

**10. סידורים לנכים:**

במידת האפשר, כל המבנים והתשתיות בתחום התוכנית יהיו בעלי פתרון מתאים לנכים ויכללו סידורים בהתאם, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

**11. הקלות במכסת יחידות נופש:**

למרות האמור בהוראות תוכנית זו, רשאית הועדה המקומית, לאשר בקשות להקמת יחידות נופש בשיעור של על 50% מיחידות הנופש המותרות באיזורים יח"נ א', ב', כלומר: אזור יח"נ א' - 2 יחידות נופש נוספות. אזור יח"נ ב' - 1 יחידת נופש נוספת.

כל זאת בכפוף להפעלת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה לרבות פרסום ומתן אפשרות להתנגדות. לא תותר אפשרות למתן הקלה בכל אזור אחר.

**אין במתן הקלות להוסיף אחוזי בניה ושטחי בניה מעבר למתאפשר מטבלת זכויות והגבלות הבניה.**

בעת מתן הקלה, הועדה המקומית תשקול את הנושאים הבאים:

1. מתן פיתרון ארכיטקטוני להקמת צימרים תוך שמירה על האופי הכפרי של הישוב.
2. היתכנות תשתיות קיימות בשטח המגרש, סביבתו ובדיקת פיתרון הקצה (מערכות ביוב, מים וכו').
3. התקנת מקומות חניה בתוך המגרש כפי שנדרש בתקנות חוק התכנון והבניה.
4. הבטחת נגישות נוחה למגרש עצמו.

**12. כושר הנשיאה של התשתיות בישוב:**

עם בניית 50% מקיבולת התוכנית יהיה על המועצה המקומית להגיש דו"ח לועדה המקומית באשר להתאמת התשתיות וכושר הנשיאה שלהן.

הדו"ח ישמש את הועדה המקומית כאסמכתא להמשך מתן היתרי בניה ליתרת יחידות הנופש המותרות בתוכנית.

## פרק מס. 4

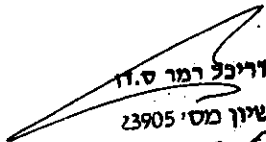
## מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

לא יחולו בתוכנית זו שלבי ביצוע בשל ייחודה.

4.2 תקופת התוכנית:

תוקף התוכנית יפוג כאשר תאושר מכסת יחידות הנופש = 400 יחידות נופש עפ"י תוכנית זו.

  
 אדריכל רמר ס. ז.  
 רשיון מס' 23905  
 22.8.06  
 חתימה

פרק מס. 5  
חתימות

התוכנית עורך

התוכנית מגיש

חתימה

התוכנית יוזם

חתימה

הקרע בעל

חתימה