

מחוז הצפון  
 נפה יזרעאל  
 מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים  
 תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק יזרעאל  
 שם ישוב: היוגב  
 תכנית מפורטת מס' ג/15739  
**פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית**

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15739  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
 מיום .....

**1.1 שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/15739 שינוי ייעוד שטח מגורים בחלקה "א" למגורים לבעלי מקצוע ותושבים. שינוי לתכניות מפורטות מס' מ.ש.ץ 8 ות.מ. 62 ותכנית מס' ג/12140 המאושרות – היוגב. והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**1.2 מקום התכנית:**

מושב היוגב.

גושים	חלקי חלקות	מגרש
11466	100	100/2 , 100/1
11486	19	

**1.3 שטח התכנית:**

שטח התכנית הוא 6.213 דונם.  
 שיטת המדידה: עפ"י קשירה לרשת הארצית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון נצרת עלית.  
 טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521.

**יזם התכנית:**

אוייט מלכא – מושב היוגב  
 טלפון: 04-9893056 פקס: 04-9891493

**מגיש התכנית:**

מיכל נוי – רח' יוכבד 4 "א" חיפה - מיקוד 34674  
 טלפון: 04-8258312

**עורך התכנית:**

בשארה האני ואד' ארגוב שבתאי  
 משרד לאדריכלות והנדסת בניין – נצרת  
 ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496  
 E-mail: hope@012.net.il

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' מ.ש.ץ 8 ות.מ. 62 ותכנית מס' ג/12140 המאושרות – מושב היוגב, במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**הפקדת תכנית מס' 15739**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 26.4.04 להפקיד את התכנית  
 ח"צ גדז'  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15739  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
 מיום .....

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**אישור תכנית מס' 15739**  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 20.5.04 לאשר את התכנית  
 ח"צ גדז'  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

**1.6 מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
20.02.2005	עדכון 1
22.02.2006	עדכון 2
30.06.2006	עדכון 3

**1.8 באור סימני התשריט:**

- (1.8.1) גבול התכנית ----- קו כחול עבה רצוף.
- (1.8.2) גבול תכנית מאושרת ----- קו כחול עבה מקוטע.
- (1.8.3) גבול גוש רשום ----- קו עבה מתומן לסירוגין בשחור.
- (1.8.4) גבול חלקה רשומה ומספרה ----- קו דק בירוק עם מספר בעיגול בירוק.
- (1.8.5) מגורים בחלקות א' ----- שטח צבוע צהוב.
- (1.8.6) מגורים לבעלי מקצוע ותושבים ----- שטח צבוע כתום.
- (1.8.7) שטח חקלאי ----- שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק.
- (1.8.8) קו בניין ----- קו דק מקוטע באדום.
- (1.8.9) קו תחום בנייה ----- קו עבה מקוטע מנוקד באדום.
- (1.8.10) דרך קיימת ומאושרת ----- שטח צבוע בחום.
- (1.8.11) מבנה חקלאי קיים חורג ----- מבנה מסומן בכוכבית באדום.
- (1.8.12) מספר דרך ----- מספר ברבע עליון של עיגול.
- (1.8.13) מרווחים קדמיים מינימאליים ----- מספרים ברבעים ימיני ו/או שמאלי של עיגול.
- (1.8.14) רוחב דרך ----- מספר ברבע תחתון של עיגול.

**1.9 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
67.16%	4.173	83.26%	5.173	מגורים בחלקה א'
16.10%	1.00	----	----	מגורים לבעלי מקצוע ותושבים
16.74%	1.040	16.74%	1.040	דרך קיימת ומאושרת
100.00%	6.213	100.00%	6.213	סה"כ שטח התכנית

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

1. שנוי ייעוד שטח מגורים בחלקות א' למגורים לבעלי מקצוע ותושבים ע"י פיצול נחלה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת תכליות ושימושים מותרים לייעדי הקרקע בתכניות מ.ש.פ. 8 ותכנית ג/12140.
- ב. קביעת הוראות בנייה: שטח מבנים, גובהם, מרווחי בנייה, צפיצות.
- ג. קביעת הנחיות לבנוי ועיצוב אדריכלי.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
	בהתאם לתכנית מס' ג/12140 המאושרת	מגורים בחלקות "א"
	בהתאם לתכנית מס' ג/12140 המאושרת	מגורים לבעלי מקצוע ותושבים

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 3.1.1 איזור מגורים ביישוב חקלאי (חלקות "א"):

על אזור זה יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' ג/12140 המאושרת – היוגב. מבנים חקלאיים בתחום המגורים יוכרזו כמבנים חורגים ע"י הועדה המקומית לתקופה של 10 שנים בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### 3.1.2 איזור מגורים לבעלי מקצוע ותושבים:

מגרש בגודל מינימאלי של 1000 מ"ר המיועד לבניית יחידת דיור אחת ומבנה עזר תכליות ושימושים: לפי הוראות תכנית ג/12140 המאושרת – היוגב סעיף 3.11 א.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי (1)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניין *			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה (2)	קדמי	אחורי	צדדי			
בהתאם לתכנית מס' ג/ 12140 המאושרת															
בהתאם לתכנית מס' ג/ 12140 המאושרת															
מגורים בחלקות א'															
מגורים לבעלי מקצוע ותושבים															

- (1) גובה ימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובלבד שסה"כ אחוזי בניה יישמרו.
- \* הועדה המקומית רשאית עפ"י שיקול דעתה לאשר קו בניין שונה ממה שהותר בטבלת הזכויות והגבלות בניה למבנה קיים לפני אישור תכנית זו.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

1. **תנאי לקבלת היתר בניה:**  
על יוזם התכנית לבצע גינון מסביב למגרש ע"י שתילת עצים מבוגרים לשם הסתרת המבנים ויצירת חזית נופית שתשתלב עם הסביבה.
- ב. **תשתיות:**
  1. **מים:** אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית – מושב היוגב החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
  2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
  3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית והתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 33 ק"ו 5.0 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 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 מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. **אשפה:**

סידורי סילוקי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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:** תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.  
1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. **הפקעות:** כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי 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 מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. **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 חוזר 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 קווי הבניין 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.
5. **מבנים להריסה:**  
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לא יאוחר משה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.
6. **תנאים לביצוע התכנית:**  
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
7. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
8. **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
9. **עתיקות:** בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**10. הוראות הג"א:**

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

**11. מיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**פרק 4 - מימוש התכנית**

**4.1 תקפות התכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות**

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_

יזם התכנית:

\_\_\_\_\_

מגיש התכנית:

\_\_\_\_\_ *מיס (15)*

עורך התכנית:

*בשורה האחרונה*  
*משרד לאדריכלות ומרחב*  
*מ"ר רש"מ ל"ס*  
*מ"ר - טלפקס 724000*