

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי

תחום שיפוט מונציפלי - מ.מ. יבנאל

תכנית מס' ג/ 16212_ הרחבה למוסד דתי הרב שיק

שינוי לתכנית מתאר ג/ 6695 ולתכנית ג/ 8168

משרד הפנים
מחוז הצפון יעדה מחוזית
07-07-2009
ע"מ ת"מ ג/ 16212
תכנית מונציפלי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 16212_ הרחבה למוסד דתי הרב שיק

שינוי לתכנית מתאר ג/ 6695 ולתכנית ג/ 8168

1.1

1.2 מקום התכנית: יבנאל - נ.צ. מרכזי : מזרח 247550, צפון 734300

1.2.1 גושים וחלקות:

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17370	6	
17369	---	

1.3 שטח התכנית: 3.134 דונם (בחישוב גרפי)

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע -

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' ג/ 16212!
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 09.05.09 לאשר את התכנית
נשפ כרון
ת.ת. 15225 יו"ר הועדה המחוזית

שיק משה מס' דרכון: 202543046 רח' המייסדים
טל: 04/6708356 פקס: 04/6708359

יזם ומגיש התכנית - שיק משה מס' דרכון: 202543046 רח' המייסדים 1 ת.ד. 421 יבנאל 15225
טל: 04/6708356 פקס: 04/6708359

עורכי התכנית -

1. עבד. שעבאן - אדריכל מ.ר. 33449
כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506 פקס: 04 / 6418695
2. אינג' אסעד סלאמה ר.מ. 35968 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 886
טלפקס: 04/6517654

1.5 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו-מהווה שינוי נקודתי לתכנית המתאר המקומית מס ג/6695 ולתכנית מס' ג/ 8168.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

מסמכים מצורפים אלה הינם מסמכים מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
 - ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
 - ג. נספח תחבורה בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.
 - ד. נספח בינוי בקני"מ 1:200, 1:100 (תוכניות של הקומות, חתכים וחזיתות) - מסמך מחייב.
- 1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
6/2004	הכנה
3/2007	עדכון-1
11/2007	עדכון-2
6/2009	עדכון-3

הודעה על אישור תכנית מס' ג/ 16212
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5994
מיום 04.09.09

אדר סימני התשריט

זימון בתשריט

כחול רצוף עבה
 כחול מקוטע
 דק משונן בצבע שחור
 דק בצבע ירוק
 זרה בתוך עיגול בצבע ירוק
 זע כתום בהיר
 זע כתום כהה מותחם בחום כהה
 ע חום
 זע אדום
 זפרה ברובע העליון של העיגול
 זפרה ברובע התחתון של העיגול
 זפרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

פרש הסימון

גבול תכנית מוצעת.
 גבול תכנית מאושרת.
 גבול גוש.
 גבול חלקה.
 מס' חלקה.
 אזור מגורים א'
 אזור למוסד דתי.
 דרך קיימת.
 דרך מוצעת
 מס' דרך.
 רוחב דרך.
 קו בניין מזערי.

טבלת שטחים:

היעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית
זור מוסד דתי	1.231	39.28%	2.461	78.52%
אזור מגורים א'	1.235	39.4%	----	----
דרכים	0.668	21.32%	0.673	21.48%
סה"כ	3.134	100%	3.134	100%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית : א. הרחבת אזור מוסד דתי .
ב. מתן לגיטימציה לבניה הקיימת ע"י יעוד חלק מחלקה 6 לאזור מוסד דתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים א' ל אזור מוסד דתי.
2. א. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד.
ב. קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
ג. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

מס יח"ד	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט		3.134	
2	-	2.461	1.230	1.231 ד'	שטח התכנית – דונם מוסד דתי

פרק 3 - הוראות התכנית :

3.1 רשימת התבליזות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

3.1.1 אזור מוסד דתי : באזור זה יותרו בנינים ושימושים המיועדים לפולחן דתי כמו : בית כנסת, ספריה, כיתות לימוד ואולמי הרצאות, מקווה, מגורי הרב, מעונות לתלמידי ישיבה, משרדים ופונקציות אחרות המשמשות את המוסד.

3.1.1 דרכים :

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

3.2.2 טבלת זכויות והגבלות בניה – מצב מוצע

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

צפיפות / מס' מבני למגור ש	גובה בניה מקסימאלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי							קרי בנין		שם האזור (שימושים עיקריים)	
	במטרי	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	עניינות למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחור	צדדי		גודל מגרש מינימל (במ"ר)
2	12 מ'	3 קומות	110%	40%	25%	85%	40%	70%	14.5 לפי	5 או לפי הקיימים	5	1000 מ"ר	מוסד דתי

הערות:

- לא יתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
- תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- תותר בניה בקו בנין קדמי אפס בקומה מתחת למפלס הכניסה. כנייל בקו בנין אחורי במקרה של קיר משותף או בהסכמת השכן.
- יתר גובה בנין עד 15 מ' לצורך בנית כיפה לבית הכנסת בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 - עיצוב ארכיטקטוני :

- א) הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי הבניה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני.
- ב) הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאית להכין תכנית עיצוב ארכיטקטוני למתחם תכנוני או לחזית רחוב אשר תהיה מחייבת לכל מבקש היתר בניה.
- ג) בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת.
- ד) קולטי השמש ודחי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
- ה) לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.

3.3.2 - תכנית פיתוח :

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.

3.3.3 חיבור מערכות תשתית :

- א. כל מערכות התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. מבנים, ארונות, וקופסאות חשמל ותקשורת. ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח צבועה. הצנרת בין הארון לבית תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. בכל מקרה ימוקמו בתחומי השטחים המסומנים ב.ת.ב.ע כאזורי מגורים ולא בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. התחברות למערכת תשתית-ההתחברות של כל המערכות תהיה תת-קרקעית לפי תקנות חברת החשמל, בזק והרשות המקומית. הצנורות תוסתרנה מתחת לקרקע, מאחורי קירות ומסלעות. בכל מקרה לא תראה הצנרת מן הכביש.
- ד. לא יותקנו צנורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת או גז על קירות חיצוניים של הבניינים.

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 אווריים 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

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 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 יוחכרו 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.

א. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3. חלוקה:

- 3.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. החלוקה החדשה מוצעת בהתאם להוראות סעיפים 121 לחוק התו"ב.
- 3.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט איחוד ו חלוקה לצרכי רישום.
- 3.2. לאחור אישור תכנית זו יוגש ע"י היוזמים תשריט איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית.
- 3.4 כל האיזור המיועד למוסד דתי יהווה מגרש אחד (יח' תכנון אחת).

4. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. 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 בפועל בהתאם לניספח תחבורה מאושר ע"י משרד התחבורה.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע בשלב אחד. ביצוע התכנית יחל באופן מידי לאחר אישור התכנית.

4.2 תקפות התוכנית:

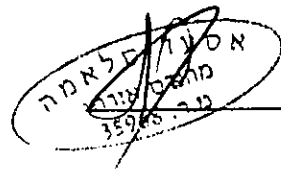
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

1. בעל הקרקע : מר שלמה שיק

2. יזם התכנית : מר שלמה שיק

3. מגיש התכנית : מר שלמה שיק

4. עורכי התכנית : _____


5. חתימות אחרות : _____
