

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז הצפון - נפת יזרעאל
 מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תכנית מס' : ג/11968
 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/3657

יוקנעם המושבה
תכנית שינוי יעוד וחלוקה מחדש בהסכמה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 **שם התכנית:** תכנית שינוי יעוד וחלוקה מחדש מס' ג/11968 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/3657.
 התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה בק.מ. 1:1250.

1.2 **מקום התכנית:**
 מחוז : הצפון
 נפה : יזרעאל
 ישוב : יוקנעם המושבה

| | | |
|---|----------|------------|
| נ.צ. מרכזי : מזרח : צפון : | | |
| גוש | חלקות | חלקי חלקות |
| 11091 | 30,42,43 | 46 |
| משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. 11968/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 21/4/04 לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית | | |
| הודעה על אישור תכנית מס. 11968/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5324 ביום 26.8.04 | | |

- 1.3 **יח"ד:** 4
- 1.4 **שטח התכנית:** 7.22 דונם
- 1.5 **בעלי ענין:** בעל הקרקע: רמי רן, הערבה 19, ערד 89047, טל: 07-9957659
 אמרי רן, קיבוץ שער העמקים, 30097, טל: 04-9839450
 נמרוד רן, רח' איתמר בן אבי 22, י"ם, טל: 02-5638457
 אורי רן, מיון, ארה"ב, טל: 0012-07-883-9328
- יוזם ומגיש התכנית: רמי רן, הערבה 19, ערד 89047
 טל: 07-9957659
- רשות מוניציפלית: מוא"ז מגידו ד.נ. מגידו 19230
 טל: 04-9891154 פקס: 04-9893757
- עורך התכנית: אדרי' נעמן בלקינד יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
 מושב יעד, 20155 טל 04-9902215, פקס 04-9909990

1.6 **יחס לתכניות אחרות:** **תכנית מתאר מקומית:** גבולות התכנית המוצעת מצויים בתחום תכנית מפורטת ג/3657 תכנית זאת והוראותיה תהא עדיפה על כל קודמותיה הנוגעות לתחומה.

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

1.7 **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
1. הוראות התכנית המכילים 9 עמודים.

2. תשריט צבוע ובו:
- מפת מצב קיים בק.מ. 1: 500
 - מפת מצב מוצע בק.מ. 1: 500
 - מפת קטע מתכנית מפורטת ג/3657 ק.מ. 1: 2500
 - תרשים סביבה בק.מ. 1: 20,000

1.8 **תאריך הכנת התכנית:**

| תאריך | |
|-------|---------|
| | הכנה |
| | עדכון 1 |
| | עדכון 2 |
| | עדכון 3 |

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

1.10 באור סימני התשריט:

| | |
|---|----------------------------------|
| - מספר ברבע העליון של העגול. | - מספר הדרך |
| - מספר ברבע התחתון של העגול | - רוחב הדרך |
| - מספר ברבע שמאלי של העגול. | - קו בנין משמאל לדרך |
| - מספר ברבע ימני של העגול. | - קו בנין מימין לדרך |
| - קו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות. | - גבול חלקה ומספרה |
| - קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין. | - גבול גוש |
| - מסומן בקו כחול עבה. | - גבול התכנית המוצעת |
| - מסומן בקו כחול עבה מרוסק. | - גבול תכנית קיימת |
| - קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך עיגול. | - גבול מגרש ומספרו בתכנית המוצעת |
| - קו מרוסק ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה. | - גבול מגרש ומספרו בתכנית הקיים |

1.11 טבלת שטחים:

| הסימון בתשריט | תכנית מצב קיים | | תכנית מוצעת | | יעוד השטח |
|-----------------------|----------------|-----------|-------------|-----------|----------------|
| | אחוז מסה"כ | שטח בדונם | אחוז מסה"כ | שטח בדונם | |
| צבע | | | | | |
| חמרה | 17.03 | 1.23 | 81.85 | 5.91 | מגורים ב' |
| חול | 64.82 | 4.68 | | | מגורים ג' |
| חום | 12.19 | 0.88 | 12.19 | 0.88 | דרך קיימת |
| אדום | | | 5.96 | 0.43 | דרך מוצעת |
| פסים ירוק/חום לסרוגין | 5.96 | 0.43 | | | שביל הולכי רגל |
| | 100.00 | 7.22 | 100.00 | 7.22 | סה"כ |

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 **מטרות התכנית**: איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 2.2 **עיקרי הוראות התכנית**: שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ב' ושינוי יעוד משביל הולכי רגל לדרך, וקביעת זכויות והוראות בניה בהתאם.
- 2.2.1 **נתונים כמותיים עיקריים**:

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | מספר יח"ד |
|------------|-------------------------|-----------|
| מגורים | 1000 | 4 |

2.2.2 **טבלת מגרשים**

| יעוד השטח | טבלת מגרשים מוצעת | | טבלת מגרשים קיימים לביטול | |
|-----------------|-------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| | מס' מגרש | שטח בדונם | מס' מגרש | שטח בדונם |
| מגורים ב' | 1 | 1.47 | 30 | 1.23 |
| | 2 | 1.48 | | |
| | 3 | 1.48 | | |
| | 4 | 1.48 | | |
| סה"כ מגורים ב' | | 5.91 | | 1.23 |
| מגורים ג' | | | 42 | 2.50 |
| | | | 43 | 2.18 |
| סה"כ מגורים ג' | | | | 4.68 |
| סה"כ דרך קיימת | 6 | 0.88 | 6 | 0.88 |
| סה"כ דרך מוצעת | 5 | 0.43 | | |
| סה"כ שביל הו"ר | | | 5 | 0.43 |
| סה"כ שטח התכנית | | 7.22 | | 7.22 |

פרק 3: רשימת תכליות זכויות ומגבלות בניה :

אזור מגורים ב'

- 3.1 מגורים: לבניית מבנה מגורים אחד הכולל יח' דיור אחת.
- 3.2 תעסוקה: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע ע"י רשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרד סביבתי.
כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלווה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.
- 3.3 השטחים הפנויים מסביב לבית:
א. בעלי בתים יחויבו בהסרת וסילוק המפגעים אשר נוצרו כתוצאה מעבודות בניה בתחום המגרש, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת.
כמו כן יחויבו בעלי בתים בשמירה על נקיון החזית והחצרות, סילוק פסולת, גרוטאות ומבנים ישנים, מכונות וציוד שאין בהם שימוש וכו'.
ב. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא תותרנה עבודות פיתוח, קירות, מסלעות או עבודות עפר חריגות שתוצאותיהן עלולות לגרום למטרד לשכנים או לציבור. כמו כן יש לדאוג לניקוז כך שלא ייגרם נזק או מטרד למגרשים שכנים. שיקול דעתה של הועדה המקומית יהיה הקובע בנושא זה.
- 3.4 חלוקת משנה של חלקות ומגרשים:
אזור מגורים ב' – לא תותר חלוקה נוספת.
- 3.5 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992 (כולל הוראות בתחתית הדף):

| שם האזור | גודל מגרש / נחלה מיינמלי במ"ר | קווי בנין (מ') | | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי ליחידת מגורים אחת | | | | צפיפות נטו | | | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|----------------|-------|------|---|------------|--|------------|--|---|---|---|--------------------------------|---|-----------|-----------------------|
| | | קדמי | אחורי | צדדי | מפלס כניסה | מפלס כניסה | שימושים עיקריים | שטחי שירות | | לכיסוי קרקע | סה"כ | | | | | |
| מגורים ב' תעסוקה חניה | 1400 | 5 | 4 | 3 | 300 מ"ר או 30% משטח המגרש, (הקטן ביניהם) | (1) | 250 מ"ר או 25% משטח המגרש, (הקטן ביניהם) | שטחי שירות | 300 מ"ר או 30% משטח המגרש, (הקטן ביניהם) | סה"כ שטחי שירות למחסנים, למרחב מוגן, לחניה ולקומות עמודים מפולשת: 100 מ"ר או 5% משטח המגרש, (הקטן ביניהם) | בלב צרוף שטחים לא יותר מעל 300 מ"ר או 30% משטח המגרש, (הקטן ביניהם) | 2 קומות לרבות קומות עמודים בכל חתך בכל חלק מהבנין | גג שטוח 7.5 מ' גג משופע 8.5 מ' | 1 | מס' למגרש | מס' מבני מגורים למגרש |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

(1) הועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד ששכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.

(2) חניה: אם בעלי חלקות צמודות יבקשו להקים מבנה חניה משותף משני צידי הגבול המפריד ביניהם יינתן לכך היתר בתנאי אישור הועד המקומי (במקרה זה קו בנין צידי יהיה 0).

(3) שטח בניה לתעסוקה יכלל בשטחי שימוש עיקרי מבלי להגדיל את שטח הבניה המכסימלי המותר והיקפו יהיה 50 מ"ר לכל היותר.

פרק 4 – תקנות כלליות

4.1 חלוקה:

- 4.1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 4.1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 4.1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4.2 הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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.

4.3 רישום:

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4.4 מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- 4.4.1 על מבנה קיים שאינו תוודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זאת.
- 4.4.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4.5 מבנים להריסה:

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

4.6 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.

4.7 היטל השבחה:

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

4.8 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.

4.9 עתיקות:

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

4.10 הוראות הג"א:

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

- 4.11 **כיבוי אש:**
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 4.12 **סידורים לנכים:**
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 4.13 **תקפות התכנית:**
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5: תשתיות

- 5.1 **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 5.2 **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 5.3 **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 5.4 **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
- 5.4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליליים. בקרבת קווי חשמל עליליים 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 תשופים | - 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.
- 5.4.2 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.
- 5.4.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 5.5 **אשפה:**
סידורי סילוק 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 המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.


5.6 עבודות פיתוח ותשתיות:

- 5.6.1 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח בלווי אדריכל נוף, בין אם כמסמכים הכלולים בבקשה להיתר בניה ובין אם כמסמכים נפרדים המקדימים לבקשה להיתר בניה.
- 5.6.2 עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה המקומית לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
- 5.6.3 תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- 5.6.4 עודפי קרקע יפוגו ע"י מפתחי המגרשים, עפ"י אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי הרשות המקומית, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטריד חזותי. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.
- 5.6.5 שיקום סביבתי:
היוזם בניה בתחום התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור. המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. שיקום המדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצעו עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום ובטרם הדבר נבדק וודא ע"י מפקח בניה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

פרק 6: חתימות

_____ : היזם ומגיש התכנית

_____ : בעל הקרקע

_____ : המתכנן

י"ע אדריכלים
מנהלני ערים ונוף
כע"מ

_____ : ועדה מקומית

_____ : ועדה מחוזית