

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 14026  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 12.2.04 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון  
נפה כנרת

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי  
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית - יבנאל  
שם ישוב: יבנאל

הודעה על אישור תכנית מס. 14026  
 מורכבת מנתוס הפרסומים מס. 5343  
 מיום 14.11.04

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 14026/ג שינוי ייעוד שטח מגורים ב' לשטח משקי ושטח פרטי פתוח ושינוי ייעוד שטח משקי לשטח מגורים ב' ע"י החלפת שטחים והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה רצוף על גבי התשריט המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס. 14026  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 14.11.04 להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

מושב יבנאל  
גוש 15437 חלקי חלקות 19, 20, 21 מגרש 32.

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 7.400 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון וק.ק.ל.  
נצרת עילית טל: 04-6558211  
פקס: 04-6560521

הודעה על הפקדת תכנית מס. 14026  
 מורכבת מנתוס הפרסומים מס. 5308  
 מיום 27.6.04

זם התוכנית: אריש נאווה - יבנאל  
ת.ד. 1006 טל: 04-6708587

מגיש התוכנית: אריש נאווה - יבנאל  
ת.ד. 1006 טל: 04-6708587

עורך התוכנית: האני בשארה ואדריכל שבתאי ארגוב  
משרד לאדריכלות והנדסת בניין  
ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496 נצרת.  
Email: hope@012.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/ 6695 ו- ג/ 2957 המאושרות, במידה ותהיה שתירה בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
21.06.02	הכנה
10.07.02	עדכון 1
07.10.03	עדכון 2
20.04.04	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- 1.9.1 גבול התכנית ..... קו כחול עבה רצוף.
- 1.9.2 גבול תכניות מפורטות מס' ג/ 6695 ו- ג/ 2957 המאושרות ..... קו כחול עבה מקוטע .
- 1.9.3 גבול גוש רשום ..... קו מתומן בשחור לסירוגין.
- 1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול בירוק.
- 1.9.5 גבול מגרש ומספרו ..... קו עבה באדום.
- 1.9.6 אזור מגורים ב' לבעלי משקי עזר ..... שטח צבוע תכלת מותחם בחום כהה.
- 1.9.7 אזור משקי עזר ..... פסים ירוקים בהירים באלכסון על רקע צהוב.
- 1.9.8 אזור פרטי פתוח ..... שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה.
- 1.9.9 מבני משק קיימים חורגים ..... מבנים מסומנים בכוכבית באדום.
- 1.9.10 קו בניין ..... קו דק באדום מקוטע.
- 1.9.11 דרך קיימת ומוצהרת ..... שטח צבוע חום .
- 1.9.12 מספר הדרך ..... מספר ברבע עליון של עיגול.
- 1.9.13 מרווחים קדמיים מינימליים ..... מספרים ברבעים ימיני או שמאלי של עיגול.
- 1.9.14 רוחב דרך ..... מספר ברבע תחתון של עיגול.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
25.77%	1.907	25.77%	1.907	אזור מגורים ב'
64.73%	4.790	74.23%	5.493	אזור משקי עזר
9.50%	0.703	---	---	אזור פרטי פתוח
100.00%	7.400	100.00%	7.400	סה"כ שטח התכנית

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית

שינוי ייעוד שטחים ממגורים ב' לשטח משקי עזר ושטח פרטי פתוח ושינוי ייעוד שטח משקי עזר לשטח מגורים ב' ע"י חילופי שטחים בחלקים מחלקות 19,20 גוש 15437 מגרש 32 - יבנאל.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי ייעוד קרקע ע"י החלפת שטחים.
- ב. קביעת הוראות בניה וקווי בניין בתחום התכנית.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סח"כ מספר יח"ד בתכנית	מספר יח"ד		יעוד הקרקע
	מוצע	קיים	
4 יח"ד בשני מבנים	3	1	אזור מגורים ב' ומשקי עזר

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות 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.  
כל השימושים המותרים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' ג/ 6695 המאושרת ותכנית מס' ג/ 2957 (סמדר) - יבנאל.  
**הוראות בנייה:** על תוכנית זו יחולו הוראות בניה בכפוף לתוכניות מפורטות ג/ 6695 ו- ג/ 2957 המאושרות יבנאל למעט קו בניין דרומי בהתאם לתשריט.

**אזור מגורים ב' לבעלי משק עזר:** באזור זה תותר הקמת שני מבני מגורים נפרדים כל מבנה שתי יח"ד בשתי קומות בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה.  
מבנים חקאליים בתחום המגורים יוכרזו כמבנים חורגים ע"י הועדה המקומית בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון ובהניה לתקופה של 10 שנים.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

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

מס' יח"ד סה"כ לזונו	מס' יח"ד / מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בניין			שם האזור שימושים עיקריים	
		במטרים	קומות מס'	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי * שרות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מפלס * מעל הכניסה	קדמי	אחורי		צדדי
4 יח"ד בשני מבנים נפרדים	4	9 מ'	2 קומות + מסד וגג רעפים						לפי הוראות תכנית ג / 6695 המאושרת	מערבי 5.0 מ' או לפי התשריט	מזרחי 3.0 מ'	צפוני 3.0 מ' ודרומי 0 מ' או לפי התשריט	אזור מגורים ב' ומשקי עזר
													אזור משקי עזר

לפי הוראות תכנית מפורטת "סמדר" מס' 2957

תותר העברת אחוזי בניה ממפלס למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

בהתאם להוראות התכניות המאושרות.

#### א. תשתיות:

1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית יבנאל, 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 ובהתאם 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.
  4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.
5. אשפה : סידורי סילוקי האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח 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.

## ב. הוראות כלליות:-

### 1. חלוקה :

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה או תכנית חלוקה מאושרת.

### 2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי צבורי כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

### 3. מבנים קיימים:

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

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

2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

### 4. 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.

### 5. היטל השבחה:

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

### 6. חניה: מקום 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.



## מחוז הצפון

### נפה כנרת

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית - יבנאל

שם ישוב: יבנאל

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/14026 שינוי ייעוד שטח מגורים ב' לשטח משיקו ושטח פרטי פתוח ושינוי ייעוד שטח משיקו לשטח מגורים ב' ע"י החלפת שטחים והיא תחול על השטח המותחם בהו כחול עבה רצוף על גבי התשריטת המהווה חלק בלתי נפרד מימנה.

### 1.2 מקום התוכנית:

מושב יבנאל  
גוש 15437 חלקי חלקות 19, 20, 21 מגרש 32.

### 1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 7.400 דונם

### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מוקדעי ישראל - מחוז הצפון יבנאל.  
נצרת עילית טל: 04-6558211  
פקס: 04-6560521

יזם התוכנית: אריש נאווה - יבנאל  
ת.ד. 1006 טל. 04-6708587

מגיש התוכנית: אריש נאווה - יבנאל  
ת.ד. 1006 טל. 04-6708587

עורך התוכנית: האני בשארה יאדריכל שבתאי ארגוב  
מישרד לאדריכלות והנדסת בניין  
ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496 נצרת.  
Email: [hope@net.net.il](mailto:hope@net.net.il)

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/6695 ו-ג/2957 המאושרות, במידה ותהיה סתימה בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת תסבועה הוראות תכנית זו.



**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בו 5 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנייני 1:500 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
21.06.02	הכנה
10.07.02	עדכון 1
07.10.03	עדכון 2
20.04.04	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- 1.9.1 גבול התכנית ..... קו כחול עבה רצוף.
- 1.9.2 גבול תכניות מפורטות מסי ג' 6695 ו- ג' 2957 ..... המאושרות
- 1.9.3 גבול גוש השום ..... קו מתומן בישרור לסירוגין
- 1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול בירוק.
- 1.9.5 גבול מגרש ומספרו ..... קו עבה באדום.
- 1.9.6 אזור מגורים כי לבעלי משקי עזר ..... שטח צבוע תכלת מותחם בחום כהה.
- 1.9.7 אזור משקי עזר ..... פסים ירוקים בהירים באלכסון על רקע צהוב.
- 1.9.8 אזור פרטי פתוח ..... שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה.
- 1.9.9 מבני משק קיימים חורגים ..... מבנים מסומנים בכוכבית באדום.
- 1.9.10 קו בניין ..... קו דק באדום מקוטע.
- 1.9.11 דרך קיימת ומוצהרת ..... שטח צבוע חום.
- 1.9.12 מספר הדרך ..... מספר ברבע עליון של עיגול.
- 1.9.13 מרווחים קדמיים מינימליים ..... מספרים ברבעים ימיני או שמאלי של עיגול.
- 1.9.14 רחב דרך ..... מספר ברבע תחתון של עיגול.

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
25.77%	1.907	25.77%	1.907	אזור מגורים ב'
64.73%	4.790	74.23%	5.493	אזור משקי עזר
9.50%	0.703	---	---	אזור פרטי פתוח
100.00%	7.400	100.00%	7.400	סה"כ שטח התכנית

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית

שינוי ייעוד שטחים ממגורים בו לשטח משקי עזר ושטח פרטי פתוח ושינוי ייעוד שטח משקי עזר לשטח מגורים בו עיני חילופי שטחים בחלקים מחלקות 19.20 גוש 15437 מגרש 32 - יבנאל.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע עיני החלפת שטחים.
- ב. הביעת הוראות בניה יהוו בניין בתחום התכנית.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סח"כ מספר יח"ד בתכנית	מספר יח"ד		יעוד הקרקע
	מוצע	קיים	
4 יח"ד בשני מבנים	3	1	אזור מגורים בו ימשקי עזר

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כעל לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרטי לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.  
כל השימושים המותרים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' ג/6695 המאושרת ותכנית מס' ג/2957 (סמדר) - יבנאל.  
הוראות בניה: על תוכנית זו יחולו הוראות בניה בכפוף לתוכניות מפורטות ג/6695 ו- ג/2957 המאושרות יבנאל למעט קו בניין דרימי בהתאם לתשריט.

**אזור מגורים ב' לבעלי משק עזר**: באזור זה תותר הקמת שני מבני מגורים נפרדים כל מבנה יתני יח"ד בשתי קומות בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה.  
מבנים חקאליים בתחום המגורים יוכרזו כמבנים חורגים עיני הועדה המקומית בהתאם לפרק 3 לחוק התכנון ובהניה לתקופת של 10 שנים.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

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

מס' יח"ד	מס' יח"ד / ציפיות / מס' יח"ד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				קווי בניין	שם האזור שימושים עיקריים				
			מס' קומות	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי			מתחת לנופלים הכניסה	מעל* מפלס הכניסה		
מס' יח"ד סה"כ לדונם	מס' יח"ד למגרש מניימלי	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת לנופלים הכניסה	מעל* מפלס הכניסה	קווי בניין	צדדי	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	אזור מגורים ומשקי עזר
4 יח"ד בשני מבנים נפרדים	4	9 מ' + מסד נגג רעפים	9 מ'	2	6695 המאושרת	לפי הוראות תכנית ג / 6695 המאושרת	מערבי 5.0 מ' או התשריט לפי	מזרחי 3.0 מ' ודרומי 0 מ' או לפי התשריט	מזרחי 3.0 מ' ודרומי 0 מ' או לפי התשריט	1907	אזור מגורים ומשקי עזר	
											5493	אזור משקי עזר

לפי הוראות תכנית מפורטת "סמדר" מס' 2957

תותר העברת אחוזי בניה נמעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

א. הוראות והנחיות נוספות:

בהתאם להוראות התכניות המאושרות.

א. תשתיות:

1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית יבנאל, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
  2. ניקוז : תנאי להבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
  3. ביוב : תנאי להבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם 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 ממונו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משודך 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 אווריריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"וו 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"וו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"וו (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 להבלת 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"וו. מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"וו. 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
  4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.
5. אשפה : סידורי סילוקי האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגורש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ב. הוראות כלליות: -

### 1. חלוקה :

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה או תכנית חלוקה מאושרת.

### 2. הפקעות :

מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו הרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל יתמיועדים לצרכי צבורי בנוכח לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה

### 3. מבנים קיימים :

#### 1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו לפי הו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה הו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו יאונס מיסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה

#### 2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בנין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי הו המתאר של הבנין שלא עומדים בקוי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקוי הבנין הקבועים בתוכנית.

#### 4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניהוג וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך

#### 5. היטל השבחה :

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

#### 6. חניה: מקום חניה

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תכנית התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה משפוייג - 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות יפ"י סעיף 39 א' לחוק העתיקות השל"ח.

8. הוראות הג"א:

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

פרק 4 – חתימות

בעל הקרקע: \_\_\_\_\_

יזם התוכנית: \_\_\_\_\_

מגיש התוכנית: \_\_\_\_\_

בעלי זכות בנכס: \_\_\_\_\_

עורך התוכנית: \_\_\_\_\_  
משרד הארנה וסביבה  
משרד להנדסאות ומכשירים  
רח"ל - תל אביב 6100000

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס. 14026  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 18.8.04. לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון  
נפה כנרת

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי  
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית - יבנאל  
שם ישוב : יבנאל

הודעה על אישור תכנית מס. 14026  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5343  
 מיום 14.11.04

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/14026 שינוי ייעוד שטח מגורים ב' לשטח משקי ושטח פרטי פתוח ושינוי ייעוד שטח משקי לשטח מגורים ב' ע"י החלפת שטחים והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה רצוף על גבי התשריט המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 מקום התוכנית:

מושב יבנאל  
גוש 15437 חלקי חלקות 19, 20, 21 מגרש 32.

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 7.400 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון וק.ק.ל.  
נצרת עילית טל: 04-6558211  
פקס: 04-6560521

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס. 14026  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 14.1.04. להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

יזם התוכנית:

אריש נאווה - יבנאל  
ת.ד. 1006 טל: 04-6708587

מגיש התוכנית:

אריש נאווה - יבנאל  
ת.ד. 1006 טל: 04-6708587

הודעה על הפקדת תכנית מס. 14026  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5308  
 מיום 27.6.04

עורך התוכנית:

האני בשארה ואדריכל שבתאי ארגוב  
משרד לאדריכלות והנדסת בניין  
ת.ד. 2114 טל/פקס: 04-6572496 נצרת.  
Email: [hope@012.net.il](mailto:hope@012.net.il)

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' ג/6695 ו- ג/2957 המאושרות, במידה ותהיה שתירה בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 5 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
21.06.02	הכנה
10.07.02	עדכון 1
07.10.03	עדכון 2
20.04.04	עדכון 3

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

- 1.9.1 גבול התכנית ..... קו כחול עבה רצוף.  
 1.9.2 גבול תכניות מפורטות מסי' ג/ 6695 ו- ג/ 2957 המאושרות ..... קו כחול עבה מקוטע.  
 1.9.3 גבול גוש רשום ..... קו מתומן בשחור לסירוגין.  
 1.9.4 גבול חלקה רשומה ומספרה ..... קו דק ירוק עם מספר בתוך עיגול בירוק.  
 1.9.5 גבול מגרש ומספרו ..... קו עבה באדום.  
 1.9.6 אזור מגורים ב' לבעלי משקי עזר ..... שטח צבוע תכלת מותחם בחום כהה.  
 1.9.7 אזור משקי עזר ..... פסים ירוקים בהירים באלכסון על רקע צהוב.  
 1.9.8 אזור פרטי פתוח ..... שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה.  
 1.9.9 מבני משק קיימים חורגים ..... מבנים מסומנים בכוכבית באדום.  
 1.9.10 קו בניין ..... קו דק באדום מקוטע.  
 1.9.11 דרך קיימת ומוצהרת ..... שטח צבוע חום.  
 1.9.12 מספר הדרך ..... מספר ברבע עליון של עיגול.  
 1.9.13 מרווחים קדמיים מינימליים ..... מספרים ברבעים ימיני או שמאלי של עיגול.  
 1.9.14 רוחב דרך ..... מספר ברבע ותחתון של עיגול.

### 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד השטח
אחוז מסה"כ	השטח בדונם	אחוז מסה"כ	השטח בדונם	
25.77%	1.907	25.77%	1.907	אזור מגורים ב'
64.73%	4.790	74.23%	5.493	אזור משקי עזר
9.50%	0.703	---	---	אזור פרטי פתוח
100.00%	7.400	100.00%	7.400	סה"כ שטח התכנית



## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית

שינוי ייעוד שטחים ממגורים ב' לשטח משקי עזר ושטח פרטי פתוח ושינוי ייעוד שטח משקי עזר לשטח מגורים ב' ע"י חילופי שטחים בחלקים מחלקות 19,20 גוש 15437 מגרש 32 - יבנאל.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי ייעוד קרקע ע"י החלפת שטחים.
- ב. קביעת הוראות בניה וקווי בניין בתחום התכנית.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ מספר יח"ד בתכנית	מספר יח"ד		יעוד הקרקע
	מוצע	קיים	
4 יח"ד בשני מבנים	3	1	אזור מגורים ב' ומשקי עזר

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.  
כל השימושים המותרים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' ג/6695 המאושרת ותכנית מס' ג/2957 (סמדר) - יבנאל.  
הוראות בניה: על תוכנית זו יחולו הוראות בניה בכפוף לתוכניות מפורטות ג/6695 ו- ג/2957 המאושרות יבנאל למעט קו בניין דרומי בהתאם לתשריט.

אזור מגורים ב' לבעלי משק עזר: באזור זה תותר הקמת שני מבני מגורים נפרדים כל מבנה שתי יח"ד בשתי קומות בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה.  
מבנים חקאליים בתחום המגורים יוכרזו כמבנים חורגים ע"י הועדה המקומית בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון ובהניה לתקופה של 10 שנים.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:

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

מס' יחיד לזונו סה"כ	מס' יחיד / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בניין			שם האזור שימושים עיקריים		
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות*	שימוש עיקרי	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה*	קדמי	אחורי		צדדי	
4 יחיד בשני מבנים נפרדים	4	9 מ'	2 קומות + מסד וגג רעפים						לפי הוראות תכנית ג / 6695 המאושרת	מערכי לפי התשריט	מזרחי 3.0 מ'	צפוני 3.0 מ' דרומי 0 מ' או לפי התשריט	1907	אזור מגורים ב' ומשקי עזר
													5493	אזור משקי עזר

לפי הוראות תכנית מפורטת "סמדר" מס' 2957

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

בהתאם להוראות התכניות המאושרות.

#### א. תשתיות:

1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית יבנאל, 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 ובהתאם 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 לקווי 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 מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התכנית ו/או מבצעי התכנית בתיאום עם חברת חשמל.
5. אשפה : סידורי סילוקי האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח 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 :

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה או תכנית חלוקה מאושרת.

### 2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבורי כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

### 3. מבנים קיימים:

#### 1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך /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 קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

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

#### 2. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.

#### 4. 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.

#### 5. היטל השבחה:

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

#### 6. חניה: מקום 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.

**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 התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.


**פרק 4 – חתימות**

\_\_\_\_\_ **בעל הקרקע:**

\_\_\_\_\_ **יזם התוכנית:**

\_\_\_\_\_ **מגיש התוכנית:**

\_\_\_\_\_ **בעלי זכות בנכס:**

 **בשורה האמי**  
**משרד לאדריכלות והנדסת בנין**  
**מ.ס.ר.ש.י.ו.ל.ס.פ.ה**  
**לצדח - טלפקס 06-6572496**

\_\_\_\_\_ **עורך התוכנית:**