

## מחוז הצפון

**מרחב תכנון מקומי – גליל מזרחי**  
**תחום שיפוט מוניציפלי – מ.מ. יבנאל**  
**תכנית מס' ג/ 14083**  
**המהווה שינוי נקודתי לתכנית מתאר ג/ 6695**

### פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965 אישור חרי"ת מס' <u>14083/ג</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>14/10/03</u> לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון _____ יו"ר הועדה המחוזית _____
---

**1.1 שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורשת מס' ג/ 14083 המהווה שינוי נקודתי לתכנית מתאר ג/ 6695

**1.2 מקום התכנית:** יבנאל - נ.צ. מרכזי : מזרח 247600 , צפון 735125  
**1.2.1 גושים וחלקות:**

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17357	48	71,76

**1.3 שטח התכנית:** 3.512 דונם (בחישוב גרפי) **1.3.1 מס' יח"ד:** 6 יח"ד

הודעה על אישור תכנית מס' <u>14083/ג</u> כורעמה בילקוט הפרסומים מס' <u>5324</u> <u>268.02</u>
--

**1.4 בעלי עניין**

בעל הקרקע -

קריטי יוסף ת.ד. 232 יבנאל 15225 טלפקס: 04/6708713

יזם ומגיש התכנית -

קריטי יוסף ת.ד. 232 יבנאל 15225 טלפקס: 04/6708713

עורך התכנית -

עבד. שעבאן – אדריכל מ.ר. 33449  
 כפר טורעאן 16950 ת.ד. 640 טל: 04/6519506 פקס: 04 / 6418695

**1.5 יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מהווה שינוי נקודתי לתכנית מתאר יבנאל מס' ג/ 6695 . בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח-תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- |                           |               |  |
|---------------------------|---------------|--|
| א. תקנון בן 9 עמודים      | - מסמך מחייב. |  |
| ב. תשריש בקנ"מ 1:500      | - מסמך מחייב. |  |
| ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:200 | - מסמך מבחן   |  |

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
03/2003	עדכון 1-
01/2004	עדכון 2-
	עדכון 3-

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

**1.9 באור סימני התשריט**

<u>פרוש הסימון</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
גבול תכנית מוצעת.	1. קו כחול רצוף עבה
גבול תכנית מאושרת.	2. קו כחול מקוטע
גבול חלקה.	3. קו דק בצבע ירוק
מס' חלקה.	4. ספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
גבול גוש.	5. קו דק משונן בצבע שחור
מס' גוש.	6. ספרה בצבע שחור ע"ג התשריט
גבול מגרש	7. קו דק בצבע שחור
מס' מגרש	8. ספרה בתוך אליפסה בצבע שחור
אזור מגורים א'.	9. צבע כתום
אזור מגורים מיוחד.	10. צבע כתום מותחם בכתום כהה
שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.).	11. צבע ירוק
דרך קיימת.	12. צבע חום
דרך גישה מוצעת	13. צבע ירוק מטויט בפסים באדום
מס' דרך.	14. ספרה ברובע העליון של העיגול
רוחב דרך.	15. ספרה ברובע התחתון של העיגול
קו בניין מהדרך.	16. ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול

**1.10 טבלת שמחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
47.32%	1.662	70.98%	2.493	אזור מגורים א'
23.67%	0.831	---	---	אזור מגורים מיוחד
---	---	16.8%	0.590	ש.צ.פ.
29.01%	1.019	12.22%	0.429	דרכים
100%	3.512	100%	3.512	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

- 2.1 מטרות התכנית :
1. חלוקת חלקה 48 ל 3 מגרשים בהסכמת הבעלים.
  2. מתן ליגטימציה לבנין הקיים במגרש 48/3 ע"י :  
הגדלת אחוזי בניה ומס' קומות. (יעוד השטח לאזור מגורים מיוחד)
  3. התווית דרך גישה למגרשים 48/1,48/2.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. חלוקה בהסכמה לחלקה 48 בגוש 17357 .
2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים א' ל אזור מגורים מיוחד.
3. שינוי יעוד שטח מ ש.צ.פ. ל דרך גישה.
4. הקטנת גודל מגרש מינימלי מ 900 מ"ר ל 830 מ"ר
5. הגדלת מס' קומות מ 2 קומות ל 3 קומות ובהתאם גובה בנין מקסימלי באזור מגורים מיוחד כמופיע בטבלת השימושים להלן.
6. הקטנת מרווחי בניה בהתאם למצב קיים.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקריי (מ"ר)	יעוד הקרקע
4	997	מגורים א'
2	498	מגורים מיוחד

## פרק 3 - הוראות התכנית :

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

3.1.1 אזור מגורים א' : בניני מגורים חד או דו קומתיים, גני ילדים פעוטונים, בתי מלאכה ביתיים לבעלי מקצוע כמו : חייטים, ספרים, סנדלרים, צלמים וכד'.  
חנויות למכירה קמעונית של: מצרכי אוכל, צרכי רפואה, ספרים וכד'.  
משרדים לבעלי מקצוע חופשיים או אומנים מבעלי דיירי הבית.  
משטחי חניה ביתיים, גינות משתלות ותממות ...  
במידה ויבנו גגות רעפים , לא ישמשו למגורים.  
מבני עזר יבנו בהתאם להנחיות תכנית ג/ 6695

3.1.2 אזור מגורים מיוחד : השטח המסומן בתשריט בצבע כתום ומותחם כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד.  
יותרו בו השימושים כמו באזור מגורים א' .

### 3.1.3 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 בנייה – מעב מוצע**

**טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה**

(חישוב שטחים ואחוזי בניה במתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות / מס' יחיד למגרש מיוזמלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניין			גודל מגרש מיוזמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לסרי הקרקע (המסית)	שטח שרות	שטחים עיקריים	מחמת למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי			
2	8	+2 מסד ונגג רעפים	65%	35%	5%	60%	---	65%	5 א' כפי שקיים	4 א' כפי שקיים	4 א' כפי שקיים	830	מגורים א'	
2	10.8	3	65%	35%	5%	60%	---	65%	3	4 א' כפי שקיים	4 א' כפי שקיים	830	מגורים מיוחד	

**הערות:**

1. לא יתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
2. תומר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הבנייה אל מחמת המפלס הבנייה באישור ועדה מקומית.

## 3.3 הוראות נוספות

### א. הוראות והנחיות נוספות:

#### 3.3.1 - 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.

#### 3.3.2 - תכנית בינוי :

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית הבנוי תהיה מחייבת והיא תכלול בין השאר העמדת מבנים ושטחים, חתכים לאורך ולרוחב, חזית אופינית, תכנית פיתוח, דרכי גישה, מקומות חניה, מפלסים מתוכננים וכל פרט אחר שיידרש לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

#### 3.3.3 - מספר מבנים במגרש :

- א. מותר להקים בנין אחד למגורים בלבד על כל מגרש.
- ב. בניני עזר יבנו בנפרד מבית המגורים בהתאם להנחיות תכנית המתאר ג/ 6695 ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לת"ב.

#### 3.3.4 - עיצוב ארכיטקטוני :

- א) הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות מיוחדות בנוגע לחומרי הבניה ולצורה החיצונית של הבניינים ועיצובם הארכיטקטוני.
- ב) בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת. קולטי השמש ודודי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

## 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 הבלוט 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 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 בנייים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמליים 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 והמינמליים 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. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. 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 קרי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן חיתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6. הוראות הג"א:

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

### 7. כיפוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת חיתר בניה.



## פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: שלב אחד

4.2 תקפות התוכנית:

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

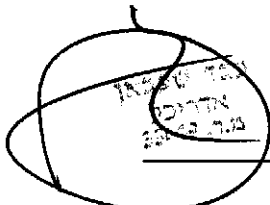
## פרק 5 – חתימות :

1. בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

2. יזם התכנית : \_\_\_\_\_

3. מגיש התכנית : \_\_\_\_\_

4. עורך התכנית : \_\_\_\_\_



6. חתימות אחרות : \_\_\_\_\_