

תאריך הכנה 18/12/00
תאריך עיזכון 20/9/00
תאריך עיזכון 20.12.02
תאריך עיזכון 23.3.03
תאריך עיזכון 23.10.03
תאריך עיזכון 15.04.04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל עליון.
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית מבואות חרמון.
שם ישוב : כפר יובל.

מישרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס. 12912 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 24.11.04 לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 12912 כפר יובל.
שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח מגורים א'
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/3402 בתוקף, ג/4926 בתוקף,
ותכנית מס' ג/9489 בתוקף.

הודעה על אישור תכנית מס. 12912 פורסמה בילקוט המרסומים מס. _____ מיום _____
--

1.2 מקום התוכנית:

מושב כפר יובל- ד.נ. גליל עליון.

נ.צ. מרכזי מזרח : 294,825	צפון : 206,000
מספר גוש	חלקי חלקות
13237	78 חלק 133 חלק

1.3 שטח התוכנית:

6.164 ד.מ מחושב גרפית במחשב.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית, קריית הממשלה,
טל : 066558211.

יזם התוכנית: שי ורחל רז-כפר יובל-טל : 06-6950297.

מגיש התוכנית: שי ורחל רז-כפר יובל-טל : 06-6950297.

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, רח' טרומפלדור 24/3,
ת.ד 481, טל : 6903058.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג/ 3402 מאושרת ותכנית מס' ג/4926 בתוקף ותכנית מס' ג/ 9489 בתוקף.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

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

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
18/12/00	הכנה
20/9/01	עדכון 1
20.12.02	עדכון 2
23.3.03	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

ספרור	סימון	באור	
1.	קו כחול עבה	גבול התכנית	
2.	קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת	
3.	שטח צבוע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח	
4.	שטח צבוע תכלת	שטח מגורים א'	
5.	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת	
6.	שטח מקוקו אדום באלכסון	דרך לביטול	
7.	קו עם משולשים בירוק	גבול גוש	
8.	קו ירוק דק	גבול חלקה	
9.	קו סגול	גבול מגרש	
10.	מספר בתוך משושה	מספר חלקה	
11.	מספר בתוך עיגול	מספר מגרש מוצע	
12.	מספר בתוך עיגול בקו מרוסק	מספר מגרש לביטול	
13.	א. ספרה ברביע עליון בעיגול	מספר דרך	
		ב. ספרה ברביע צדדי בעיגול	קו בניין לפי דרך
		ג. ספרה ברביע תחתון בעיגול	רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
סה"כ שטח באחוזים	השטח בדונם	סה"כ שטח באחוזים	השטח בדונם	
29.76%	1.835	84.05%	5.181	שטח פרטי פתוח
54.29%	3.346	00.00%	0.000	שטח מגורים
15.95%	0.983	15.95%	0.983	שטח דרך
100%	6.164	100%	6.164	סה"כ שטח התכנית

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח לשטח מגורים א'.
- ב. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.2 . נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
2	1171	מגורים

פרק 3 – הוראות התוכנית

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. רשימת תכליות:

א. שטח למגורים א':

השטח הצבוע תכלת בתשריט מטרתו היא מגורים א' מותרת בניה למגורים וכן מותרת בו בניית חדרי אירוח. בשטח המיועד למגורים א' מותר לכלול:
 מבני עזר, כגון מחסן לציוד וחניה פרטית, חלק מהחלקה למגורים א' שיותר לאחר הקצאת שטח המגורים ישמש שטח למבנים משקיים עפ"י התקנון בתכנית מס' ג/ 3402 המאושרת (שני מבנים – 3 יח"ד) (השטח למבני משק יהיה מופרד מהשטח של יחידות המגורים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות).

ב. שטח פרטי פתוח :

השטח הצבוע ירוק מותחם ירוק כהה בתשריט הינו שטח פרטי פתוח . כל בניה באזור זה אסורה למעט מתקני חוץ ומשחק , גינון , אספקת מים , חשמל ותקשורת, ניקוז, ביוב ומקלטים.

ג. איזור דרך : שטח צבוע חום , תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מזדרכות, גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
אזור	גודל מגרש מינימלי מ"ר	קווי בניין (מ')			אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי				סה"כ לכל בניה	גובה בניה		צפיפות יחיד למגרש
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטח שירות	כסוי קרקע	ק	מ	
מגורים אי	1800 מ"ר	לפי התשריט	3	3*	75%	**	35% בכל המפלסים	15% מבני שרות 25% מבני משק בכל המפלסים	50%	2	8.5	2מבנים 3 יחיד למגרש+ 5 יחיד אידוח ***
על פי ג/9489												שטח פרטי פתוח

* מותר יהיה לבנות סככה לחניה בקו בנין קדמי או צדדי "0" (אפס) , במקרה הזה דרושה הסכמת השכן בכתב.

** תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

*** יחידות אירוח על פי תכנית ג/9489.

3.3 הוראות נוספות :

א. תשתיות :

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

2. **ניקוז :** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, תכנית ביוב מאושרת, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת, תנאי למתן טופס 4 חיבור לפתרון קצה לביוב הישוב באישור הגורמים הנ"ל.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
א: 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 אוויריים 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי נותח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב: 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 שובטח 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:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

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.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק 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 חודר לתחום הדרך /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.

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. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

7. 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. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
פרק 4 - מימוש התוכנית:

4.1 שלבי ביצוע:
התכנית תבוצע כולה בשלב אחד.

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

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם התוכנית: שי ורחל רז.




מגיש התוכנית: שי ורחל רז.



עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

עוידאת מען
אדריכל
מ.ריטוי 101002



עוידאת מען
אדריכל
מ.ריטוי 101002