

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 253-0322370**

**משק 12, יובל**

**צפון**

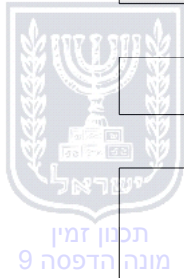
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי הגליל העליון**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין להסדרת בנייה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



משק 12, יובל

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

253-0322370

מספר התכנית

3.534 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית



62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

הגליל העליון

**קואורדינאטה X**

256342

**קואורדינאטה Y**

794756

משק 12, יובל

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: יובל

**נפה**

צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

משק 12, יובל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13237	מוסדר	חלק	14	129, 133

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

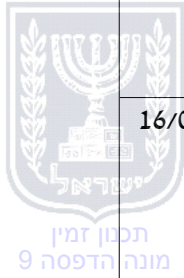
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 19748	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19748. הוראות תכנית ג/ 19748 תחולנה על תכנית זו.	6662	228	16/09/2013
ג/ 3402	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 3402. הוראות תכנית ג/ 3402 תחולנה על תכנית זו.	2756	76	15/10/1981
ג/ 9489	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9489 ממשיכות לחול.	4983	2569	03/05/2001
ג/ 12998	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12998. הוראות תכנית ג/ 12998 תחולנה על תכנית זו.	5379	2027	15/03/2005
גע/ מק/ 045	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/ מק/ 045 ממשיכות לחול.	5266		21/01/2004



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד בריק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד בריק		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	18/08/2015	מחמוד בריק	18/08/2015		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/12/2016	מחמוד בריק	25/12/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		כפר יובל מושב עובדים התישבות חקלאית	יובל	(1)		04-6942446		
	פרטי	יוכבד אברהם			יובל	(2)	12	04-6943368		brickm@012.net.il
	פרטי	רחמים אברהם			יובל	(2)	12	04-6943368		brickm@012.net.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון מושב יובל.

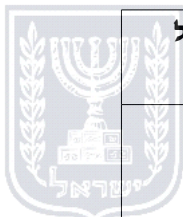
(2) כתובת: משק 12.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		כפר יובל מושב עובדים התישבות חקלאית	יובל	(1)		04-6942446		
פרטי	יוכבד אברהם			יובל	(2)	12	04-6943368		brickm@012.net.il
פרטי	רחמים אברהם			יובל	(2)	12	04-6943368		brickm@012.net.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון מושב יובל.

(2) כתובת: משק 12.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	073-2548203	02-5456055	

(1) כתובת : ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד בריק		בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים	קרית שמונה	שמעוני דוד	6	04-6941095		brickm@012.net.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי (1)	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag.eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 255.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בקו בניין, התאמה לבניה קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין צדדי שמאלי (צפוני).

הגדלת זכויות בנייה 175 מ"ר עפ"י סעיף 62 א(א) 17 לחוק תכנון ובנייה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

3.534

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	8		8		
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	100		100		ניתן לממש עד 200 מ"ר זכויות בנייה לטובת תיירות, עפ"י שיטת החלופות מצוינים מחצית מזכויות הבנייה האפשריות.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		עפ"י ג/9489
מגורים (מ"ר)	מ"ר	500	+175	675		עפ"י סעיף 62 א(א) 17 לחוק תכנון ובנייה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2, 3
מגורים בישוב כפרי	12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2, 3
להריסה	מגורים בישוב כפרי	12

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	771.86	21.84
מגורים אי' (מגורים חקלאים)	2,762.38	78.16
סה"כ	3,534.24	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	771.86	21.84
מגורים בישוב כפרי	2,762.38	78.16
סה"כ	3,534.24	100



**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

בהתאם ליעוד מגורים א' בתכנית ג/9489. תותר בנייה למגורים ויח"א (עפ"י ג/12998).  
וכן מותר לכלול מבני עזר, כגון: מחסן לצידוד וחניה פרטית, חלק מהחלקה למגורים א' שיוותר  
לאחר הקצאת שטח המגורים ישמש שטח למבנים משקיים עפ"י התקנון בתכנית ג/3402  
המאושרת.

שני מבנים - 3 יח"ד.

השטח למבני משק יהיה מופרד מהשטח של יחדת המגורים עפ"י הנחיות המשרד האיכות הסביבה  
ומשרד הבריאות.

הכול עפ"י ג/9489.

**4.1.2****הוראות**

א

**הנחיות מיוחדות**

עפ"י ג/9489.

עפ"י ג/19748 לעניין הלולים.

עפ"י ג/12998 לעניין אירוח.

**4.2****דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

עפ"י ג/9489

**4.2.2****הוראות**

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות									
מגורים בישוב כפרי	12	2762.38	775 (1)	1105 (2)	1880	50 (3)	3 (4)	8 (3)	2 (3)	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בסמכות הוועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבנייה המותרים.  
גובה בנייה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים אל הנקודה הגבוהה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 200 מ"ר עבור 8 יח' אירוח מתוך זכויות הבניה. עפ"י ג/12998.
- (2) 15% למבני שירות ו-25% למבני משק בכל המפלסים. עפ"י ג/9489.
- (3) עפ"י ג/9489, עפ"י ג/12998.
- (4) ו-8 יח' אירוח עפ"י ג/12998.
- (5) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

הריסת הבנייה החורגת מגבולות המגרש.

עפ"י ג/9489.

עפ"י ג/19748 בנושא הלול.

עפ"י ג/12998 - בעניין לאירוח.

**6.2****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.3****חניה**

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

**6.4****הפקעות ו/או רישום**

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**6.5****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

- על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

## 6.5

## חשמל

תיל חשוף או מצופה -	5.00 מ'
כבל אווירי מבודד (כא"מ) -	2.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -	20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
כבלי חשמל מתח עליון -	בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת -	1.0 מ'
שנאי על עמוד -	3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכניות, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

## 6.6

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, האישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.7

**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.8

**פיקוד העורף**

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

6.9

**שרותי כבאות**

אישור כיבוי אש לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10

**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:  
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו.  
ב. מעמדם של מבנים קיימים החוקים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון ובניה.

6.11

**היטל השבחה**

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

6.12

**הריסות ופינויים**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.  
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.  
ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.  
ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2

**מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.





**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: 253-0322370 שם התוכנית: משק 12, יובל

עורך התוכנית: אדריכל בריק מחמוד תאריך: 25/06/2015 חתימה: \_\_\_\_\_

אדריכל - מרדכי מרמור  
מגדל שמש - תשס"ג  
רשיון מ"ט 35373  
050-5546116

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
אגורים א'	1	1.8 ד' משתנה ממגרש למגרש	35% בכל המפלסים	15% מבני שרות 25% מבני משק בכל המפלסים	**	**	75%	50%	2 מבנים יח"ד למגרש (גודל מגרש משתנה) 5 יח"ד אירוח	8	2	-	לפי תשריט	3	3	4

**\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.**

18 אוגוסט 2015

עמוד 1 מתוך 1

