

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0831255

הגדלת אחוזי בניה והגדלת מס' יח"ד ביבניאל

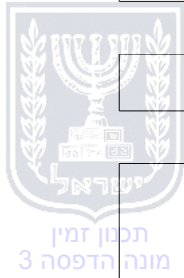
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתכניות ג/8977 ו מק/גמ/422/8977, החלות על השטח, זכויות הבניה שונות באותו אזור מגורים, כאשר הבסיס לשוני בזכויות, הינו שטח המגרש. במגרשים בשטח 900 מ"ר ומעלה ניתנו זכויות גדולות יותר ממגרשים ששטחם קטן מ 900 מ"ר. חלקה 196, נשוא תכנית זו, הינה בשטח 900 מ"ר וזכויות הבניה בה הם לפי המגרשים הקטנים. תכנית זו באה להקנות זכויות לחלקה 196 בהתאם לזכויות של המגרשים הגדולים, בתכנית המאושרת, במסגרת הסמכות של ועדה מקומית (הגדלת מס' יח"ד ותוספת 7% לזכויות בניה).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

הגדלת אחוזי בניה והגדלת מס' יח"ד ביבניאל

251-0831255

מספר התכנית

0.900 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגליל המזרחי

קואורדינאטה X

247169

קואורדינאטה Y

735528

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפון מזרחית ביבנאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנאל - חלק מתחום הרשות: יבנאל

נפה

כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15443	מוסדר	חלק	196	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

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/ 8977	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8977 ממשיכות לחול.	4480	1646	16/01/1997
גמ/ מק/ 8977 / 422	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/ מק/ 8977 / 422 ממשיכות לחול.	6771	4412	13/03/2014



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				עבדאלמגיד שעבאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבדאלמגיד שעבאן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/01/2020	עבדאלמגיד שעבאן	13: 16 20/01/2020	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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
	פרטי			פיביוטק ייעוץ וטכנולוגיות מתקדמות בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'	40		02-6527706	raphael@advocateperez.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פיביוטק ייעוץ וטכנולוגיות מתקדמות בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'	40		02-6527706	raphael@advocateperez.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				פיביוטק ייעוץ וטכנולוגיות מתקדמות בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'	40		02-6527706	raphael@advocateperez.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבדאלמג'יד שעבאן		אדרי' עבד שעבאן	טורעאן	טורעאן		04-6519506		abedsh@barak.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	640		טורעאן	אלרמאנה (1)		04-6518044	04-6411598	sur.shaeiban@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 64.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

הגדלת מס יח"ד ואחוזי בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס יח"ד .

2. תוספת שטחי בניה .

3. שינוי במספר המבנים המותר בחלקה מ-1 ל-2

4. הוספת בריכת מים לא מקורה.

5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

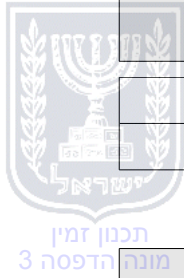
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	900	100
סה"כ	900	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	899.53	100
סה"כ	899.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או סטודיו של אומנים. ג. יחידות אירוח / נופש.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. במגרש יותר 2 בנייני מגורים (2 יח"ד נפרדות) במרחק מזערי של 5 מ' בין 2 המבנים . 2. בכל יח"ד יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או סטודיו של אומנים. (עד שטח של 45 מ"ר מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה). 3. בכל יח"ד תותר יחידת נופש בת 2 חדרים כחלק מן המבנה עם כניסה משותפת או נפרדת. (עד שטח של 45 מ"ר מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה). במקרה זה תדרש חניה נוספת בתחום המגרש. 4. יותרו דרכים וחניות פרטיות לשירות המגורים ושטחי ירק. 5. במקרה של בניית מרתף, לא תהיה חריגה בגבולותיו מהיטל המבנה שמעליו. תקרת המרתף לא תעלה על 1.2 מ' מפני קרקע טבעית .



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		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	1	900	37	5	(1)	(1)	(1)	25	2	9 (3)	2	1 (4)	3 (5)	3 (5)	5	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא יישנו..
- (2) תותר כחלק משטחי בניה אלו יח' נופש בשטח עד 45 מ"ר ו/או שטח תעסוקה עד 45 מ"ר למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. ראה סעיפים 4.1.2 א' 3+2..
- (3) במקרה של בניית מרתף, תותר תוספת גובה של 0.5 מ'.
- (4) קומת מרתף.
- (5) תותר הקמת בריכת שחיה במרווח צדדי או אחורי בקו בנין של 1.5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	1. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לאשור הוועדה המקומית, אשר תיערך בהתאם להוראות תכנית זו. 2. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעים ודוגמאות. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה. פרטי הגדרות יינתנו בקני"מ 1:100. 3. קירות תומכים: יבנו באבן לקט מקומית, לכל שטח פניהם הגלוי. קירות תומכי מגרש יבנו ע"י בעל המגרש הנתמך ע"פ חישוב מנקודת הקרקע הטבעית. כדי למנוע פגיעה במבט לנוף של המגרשים לא יותרו קירות תמך בין מגרשים בגובה העולה על 1.2 מ' וגובה מילוי הקרקע באותו גובה.
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.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה. 2. מבני עזר לחניה: בקו החזית יותרו סככות חניה בשטח עד 16 מ"ר, לכל יחידת דיור. לא תותר סגירת הסככות בקירות צד אטומים המונעים חסימת המבט. תותר הצמדתם לגבול בהסכמת השכן. ניקוז גג החניה לתוך המגרש אותו היא משרתת. מלבד החניות (שנחשבות כשטחי שירות) לא יותרו מבני עזר נוספים במגרש.
6.4	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. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם



6.4	חשמל	האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים
6.5	פסולת בניין	היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
6.6	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה	1. כתנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית מק/גמ/422/8977, התואמת את תכנית הבינוי העקרונית להבטחת גישה וחניות לכל יחידות הדיור. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם באישור הוועדה המקומית, עפ"י השלבים המוצעים. א. אישור נספח פיתוח הכולל מפלסים, תשתיות, תנועה וחניה. ב. השלמת הליך רישום הדרכים ע"י מועצה מקומית ופריצתן. ג. הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום עפ"י הוראות החוק.
6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס	תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.
6.9	תשתיות	צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. קוי מים וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים: היזם והרשות המקומית יהיו רשאים להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול. כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקוים אלה. טלוויזיה בכבלים - תעשה הכנה לרשת בקווים תת-קרקעיים. קווי טלפון ותקשורת - יעשו במערכת תת קרקעית.
6.10	היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.11	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	1. מים: מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית. 2. ביוב: חיבור לרשת איזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובהנחית הרשות המקומית. 3. ניקוז: ניקוז מי גשם



6.11

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר. לא יוצאו היתרי בניה ללא הבטחת ניקוז שטח התכנית. צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.

6.12

הנחיות מיוחדות

א. הנחיות לפיתוח : דרכי גישה, משטי חוץ, סככות צל, מתקני תשתית וגינון יוצגו בבקשה להיתר. ב. עיצוב ארכיטקטוני : 1. תכנון המבנים והמתקנים יעשה ע"י אדריכל מוסמך שיקפיד על מופע אסתטי וצנוע תו שימוש בחומרים תקינים. 2. מרכיבי תשתית כגון מזגנים, צנרת מים וחשמל, דודים, קולטי שמש וכו', יוסתרו ע"י מרכיבים הקשורים במבנה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה

