

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0668541

הנגשת חלקה ושינוי קווי בנין 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

תכנית זו באה להסדיר חריגות בניה שבוצעו עקב אילוצים לילד בעל צרכים מיוחדים, וכן להנגיש את הבניין הקיים ע"י התוויית דרך גישה על חשבון השצי"פ הקיים. התכנית מוגשת ע"י הבעלים של הבית וכן ע"י הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הנגשת חלקה ושינוי קווי בנין ביבניאל
	מספר התכנית	251-0668541
1.2 שטח התכנית		0.817 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)
	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

245996 קואורדינאטה X

735616 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד המערבי לשכונת סמדר.

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 סמדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15439	מוסדר	חלק	163	9, 11, 175

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/2006	305	5590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14573. הוראות תכנית ג/ 14573 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14573
02/03/1998	2672	4624	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית ג/9466 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9466



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 31 05/08/2021	עבדאלמגייד שעבאן	04/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	08: 56 04/08/2021	מוחמד סבאח	01/07/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 54 04/08/2021	עבדאלמגייד שעבאן	04/08/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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		מועצה מקומית יבנאל	יבנאל	(1)		04-6708344	04-6708313	zoharitbg@ walla.com
	פרטי	שניר אריש			יבנאל	(2)		052-6392657	04-6418695	arishorit@g mail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 158, מיקוד 1522500 - יבנאל.

(2) כתובת: ת.ד. 106- יבנאל מיקוד 1522500.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שניר אריש			יבנאל	(1)		052-6392657	04-6418695	arishorit@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 106- יבנאל מיקוד 1522500.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שניר אריש			יבנאל	(1)		052-6392657	04-6418695	arishorit@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 106- יבנאל מיקוד 1522500.

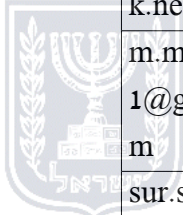
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבדאלמג'יד שעבאן	33449	אדרי עבד שעבאן	טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6419695	abedsh@barak.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	20240898		טורעאן	(2)		04-8790339	04-8113562	m.m.sabbah1@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(3)		04-6518044	04-6411598	sur.shaeban@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 571 - טורעאן 1695000.

(3) כתובת: ת.ד. 64 טורעאן 1695000.



משרד  
תכנון ופיקוח



משרד  
תכנון ופיקוח



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

הנגשת מגרש מגורים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין .
2. הארכת דרך .
3. קביעת הוראות להריסת מבנים .
4. שינוי הוראות בינוי .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מוצעת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	10
להריסה	מגורים א'	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	10
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	10
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	576	70.50
שטח ציבורי פתוח	241	29.50
סה"כ	817	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	240.66	29.45
מגורים א'	576.54	70.55
סה"כ	817.2	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. בנייני מגורים . 2. יחידות אירוח / נופש .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לכל יח"ד תותר יחידת נופש בת 2 חדרים כחלק מן המבנה עם כניסה משותפת או נפרדת. (עד שטח של 45 מ"ר עיקרי ו 8 מ"ר שרות - סה"כ 53 מ"ר ליח"נ , מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה). במקרה זה תדרש חניה נוספת בתחום המגרש.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש לכבישים ולחנייה , מדרכות ומעבר למערכות תשתית ומתקנים ( תקשורת , חשמל , מים , ביוב , גז , דואר , אשפה וכו' ) .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי												
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי													
(4)	(4)	(4)	(4)	(3)	2 (3)	9 (2)	1	35	45	(1)	(1)	5	40	500	1	מגורים	מגורים א'

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

### הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.
- שטחי הבניה המותרים כוללים שטח יח' נופש, במידה ותבנה, בשטח של עד 45 מ"ר עיקרי ועד 8 מ"ר שרות.
- גודל יחיד מקסימלי עד 200 מ"ר.
- גובה בניה כולל גג רעפים לכל היותר 9 מ'. המדידה מקרקע טבעית בכל נקודה ונקודה.
- תותר בריכת השחייה הקיימת במרווח הצדי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו..
- מעל כל נקודה בקרקע ..
- לא יותר ממסד, 2 קומות וגג רעפים ..
- קווי הבניין המסומנים בתשריט הם לבניה הקיימת בלבד כמופיע ברקע המדידה של התשריט. כל בניה חדשה/תוספות בניה יעמדו בקווי הבניין המאושרים בתכנית ג/9466 (צידו 4 מ', אחורי 5 מ' וקדמי 5 מ').

## 6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

הבניה בשטח תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.

6.2

חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.  
2. החניה עבור המגורים תבוצע ברובה בתחום הדרכים בגלל תנאים טופוגרפיים קשים במיוחד. במקרים שניתן, תאופשר חניה במגרש.

6.3

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, תעשייה 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	5 מ'
תיל חשוף או מצופה	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	
כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 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

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p>פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם 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 בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p style="text-align: center;">(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה ובאשור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פסולת בניין</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>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.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>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.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>היטל השבחה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
<p>המבנים המסומנים ע"ג תשריט מצב מוצע מיועדים להריסה.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18