

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גמ/8921/409

שם תוכנית: שינוי קו בנין והגדלת תכסית

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית "גליל מזרחי" אשרור תכנית מס' גמ/8921/409 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 9/12 מיום 25.10.12 יו"ר הועדה סמנכ"ל תכנון	ועדה מקומית "גליל מזרחי" הפקדת תכנית מס' גמ/8921/409 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 3/12 מיום 29.3.12 יו"ר הועדה
הודעה בדבר אישור תכנית מס' גמ/8921/409 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6516 מיום 20.12.12 עמ' 1643	הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' גמ/8921/409 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6457 מיום 15.6.12 עמ' 5716

דברי הסבר לתוכנית

שינוי קו בנין אחורי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

התוכנית נכנסה לתוקף
ב-1/1/2009

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית שינוי קו ביניים אחורי

מספר התוכנית

1294 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב
להפקדה •
2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 10-4-2012

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת
/ • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
ועדה מקומית

יפורסם
ברשומות

לפי סעיף בחוק

62 א. א. סעיף קטן-62, א (א)(4), (9)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי**

קואורדינטה X 734117
קואורדינטה Y 248164

1.5.2 תיאור מקום יבנאל**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גליל מזרחי**

התייחסות לתחום הרשות
: •
• חלק מתחום הרשות
•

נפה כנרת
יישוב יבנאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית
יבנאל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17367	: • מוסדר •	• חלק מהגוש •		1,2,29,31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8921/ג	• שינוי •	שינוי קו בנין אחורי והגדלת תכנית בכל שאר ההוראות יחולו הוראות תכנית ג/8921		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודל מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלית הנדל גלי זועבי פאדיה	10-5-2012	1		1:100	• מנחה •	ניספח בינוי
		אדריכלית הנדל גלי	10-5-2012	14			• מחייב •	הוראות התוכנית
		אדריכלית הנדל גלי	10-5-2012	1		1:250	• מחייב •	תשריט התוכנית

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	n.meir10@gmail.com		054- 2233558	04-6708986	רמת ישי ת.ד. 841					058092719	חדד מאיר		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
n.meir10@gmail.com		054- 2233558	04-6708986	רמת ישי ת.ד. 841					058092719	חדד מאיר		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
				ת.ד. 380 נצרת עילית						מ.מ.י מחוז הצפון			• • •

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
hendelgali@gmail.com		052-8461040		בית לחם הגלילית			00120475	032113672	הנדל גלי	אדריכל	
modeday@netvision.net.il			04-6404243	תד 792 רמת ישי			640		משה מריין	מודד מוסמך	מודד
shareefg@netvision.net.il	04-6012782		04-6012782	תד 8750 נצרת				029835857	זועבי פאדיה	יועצת תחבורה	מנהנדסת

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 שינוי קו בנין אחורי 3.0 מ' הקבוע בתכנית ג/8921/2 ל- 0.0 מ' על פי סעיף 462.א(א)(4) לחוק
 2.1.2 הקלה בגודל תכסית – מ 41% ל 60.6% על פי סעיף 462.א(א)(9) לחוק

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי קו בנין אחורי 3.0 מ' ל- 0.0 מ' – כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	1.294
------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יח"ד					
דיוור מיוחד	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר					
תיירות /	חדרים					
מלונאות	מ"ר					

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		100	תעשייה ומלאכה
		200	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
77.28	1000	77.28	1000	תעשייה ומלאכה (*יעוד שאינו לפי מבא"ת)
22.72	294	22.72	294	דרך מאושרת (*יעוד שאינו לפי מבא"ת)
100.00	1294	100.00	1294	סה"ר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תעשיה ומלאכה	
4.1.1 שימושים	
א. לפי הוראות תכנית ג/8921	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. לפי הוראות תכנית ג/8921	
ב.	
ג.	

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
א. לפי הוראות תכנית ג/8921	
ב.	
ג.	
4.2.2 הוראות	
א. לפי הוראות תכנית ג/8921	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים										אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	תכנית	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מעל מפלס לפניסה הקובעת		שדות		עיקרי	עיקרי	שדות	שטחי בניה סה"כ	מותרת לפניסה הקובעת	קדמי						צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי					
			עיקרי	שדות	שטחי בניה	סה"כ															מותרת לפניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי
תעשייה ומלאכה	100		לפי תכנית ג/8921 ללא שינוי													60.6%		לפי תכנית ג/8921 ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	0		
דרך מאושרת	200		לפי תכנית ג/8921 ללא שינוי																						

6. הוראות נוספות

6.1

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. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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 זו.

6.2

תשתיות

מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד

חבריות, באישור מהנדס הועדה המקומית.	
6.2.1 ביוב: תנאי לאישור היתר בניה יהיה תכנית ביוב מפורטת לאתר בו מבוקשים ההיתרים באישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, מהנדס ועדה מקומית.	
6.2.2 ניקוז: לאלמנטים הכוללים פיתוח בתכנית יינתנו פתרונות ניקוז באישור רשות הניקוז ומהנדס ועדה מקומית. פיתרון הניקוז יהיה למגרש היזם בלבד.	
6.3 חניה	
החניה תהיה על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.	

6.4 הפקעה לצרכי ציבור	
דרכים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.	
6.5 היטל השבחה	
א- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ב- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.	
6.6 הפקעות	
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור (ובכלל זה דרכים), יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הוצאת היתר	מייד עם אישור התכנית

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך: 10-4-2012	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: חדד מאיר	
תאריך: 10-4-2012	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: גלי הנדל אדריכלות 00120475 אדרי' הנדל גלי	
תאריך: 10-4-2012	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד: חדד מאיר	
תאריך: 10-4-2012	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ.י	