

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 "הגליל המזרחי"

נתקבל 01-10-2013

חתימת המקבל

מס' התיק

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/גמ/416/6695

שם תוכנית: שינוי בקווי בנין ב יבנאל

מחוז : הצפון
 מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי
 סוג תוכנית : מפורטת

אישורים

הפקדה

מתן תוקף

--	--

--	--

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בקווי בנין ב יבנאל	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מק/גמ/416/6695	מספר התוכנית	2.800 דונם	1.2 שטח התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב	תאריך עדכון המהדורה	
04/08/2013	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

גליל מזרחי	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
247275	קואורדינטה X	
734550	קואורדינטה Y	
	1.5.2 תיאור מקום	
מ.מ. יבנאל	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • חלק מתחום הרשות 	התייחסות לתחום הרשות	

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
 יבנאל
 ל"ר
 ל"ר
 ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15442	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6695	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6695 ממשיכות לחול.	4427	14/7/96
ג/14573	• כפיפות		5590	23.10.06

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עבד שעבאן	30/09/2012	ל"ר	18	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
		עבד שעבאן	30/09/2012	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		עבד שעבאן	30/09/2012	ל"ר	ל"ר	1:250	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויחדאו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	טללוי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה
			054-4860389	02-6427898	19/15 ברוד זובדבני ירושלים	לי"ר	שם האגיד / שם מקומית	לי"ר	לי"ר	313750275	לי"ר	313750275	לי"ר	שארל בן סעדון

יזם בפועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	טללוי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	
			054-4860389	02-6427898	19/15 ברוד זובדבני ירושלים	לי"ר	שם האגיד / שם מקומית	לי"ר	לי"ר	313750275	לי"ר	313750275	לי"ר	שארל בן סעדון

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	טללוי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	
לי"ר		054-4860389	02-6427898	19/15 ברוד זובדבני ירושלים	לי"ר	שם האגיד / שם רשות מקומית	לי"ר	לי"ר	313750275	לי"ר	313750275	לי"ר	שארל בן סעדון

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	טללוי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה
abedsh@barak.net.il	046418695	050-5364345	04-6519506	640. ת.ד. טורעאן	לי"ר	שם האגיד / שם רשות מקומית	33449	055227102	עבד שעבאן	לי"ר	אדרילל	לי"ר	עורך ראשי
shaeban@barak.net.il	046411598	050-9288555	04-6518044	64. ת.ד. טורעאן	לי"ר	שם האגיד / שם רשות מקומית	670	20761987	מוחמד שעבאן	לי"ר	מוסמד	לי"ר	מוסמד

23/09/2013

עמוד 5 מתוך 18

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.

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**

הקטנת קו בנין אחורי ל אפס (לפי תשריט מצב מוצע). והגדלת גובה מבנה ל 8.5 מ' הכל לפי סעיפים 62א (א) (4) ו (9) לחוק

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקטנת קו בנין אחורי לאפס.
2. הגדלת גובה מבנה ל 8.5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 2.800 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התכנית משנה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגורים
קו בנין אחורי בלבד	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

3. טבלאות יעודיקלקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		01	מגורים א'

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		יעוד	מצב מאושר	
מ"ר	מגורים א'		מ"ר	יעוד
100%	2800	↑	100%	מגורים א'
100%	2800	סה"כ	100%	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 שם ייעוד: מגורים א'****4.1.1 שימושים**

א. כמו מגורים א' בתכנית ג/6695 וכמו יח"נ ב' בתכנית ג/14573

4.1.2 הוראות

כמו מגורים ב' בתכנית ג/6695 וכמו יח"נ ב' בתכנית ג/14573

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

סוג	קווי בנין (מטר)	קווי בנין צידי- צידי- שמאלי	קווי בנין צידי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא משטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						גודל מגרש/ מגורי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
					מתחת לקניסה	מעל לקניסה						סה"כ	שטחי בניה		שטחי בניה		מגורי/ מעל לקניסה				מגרש/ מעל לקניסה
													שטח	שטח	שטח	שטח					
0*	הכל כמו מגורים א' בתכנית ג/6695 וכמו יח"כ ב' בתכנית ג/14573																			01	מגורים א'

* בבניה בקו בנין אחורי אפס תיאטר פתיחת פתחים.

6. הוראות נוספות

כל הוראות תכנית ג/6695 ו ג/14573 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו

6.1 תכנית פיתוח

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול תכנים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

6.2 נספח בינוי

- א. הבינוי המצויין בנספח בינוי הוא בינוי מנחה.
- ב. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים מתכנית הבינוי המוצעת בהתאם לצרכים תכנוניים או פונקציונליים.

6.3 חניה

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

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 תשתיות**6.5.1 מים :**

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

6.5.2 ביוב:

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

6.5.3 ניקוז :

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

6.5.4 הוראות בנושא 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:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. על האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל 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:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
----	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
----	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד וכבלים אוויריים
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	----	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	----	קו חשמל מתח על 400 ק"ו
----	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
----	1.00 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

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

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לחברת חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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, בכל תכנית, 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 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 . שירותי כבאות.

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישוצ שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה, ככל הנדרש עפ"י כל דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29/9/13		ל"ר	313750275	שאול בן סעדון	מגיש התוכנית
29/9/13		ל"ר	313750275	שאול בן סעדון	יזם בפועל
29/9/13		ל"ר	313750275	שאול בן סעדון	בעלי עניין בקרקע
29/9/13		ל"ר	055227102	עבד שעבאן	עורך התכנית