

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 251-0573410**

**שינוי קווי בניין ביבנאל**

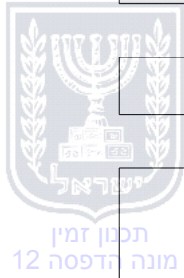
**צפון**

**מחוז**

**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 חניה קיימת בקו קדמי אפס ובריכת שחיה בקו אחורי אפס .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                        |           |                         |
|------------------------|-----------|-------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שינוי קווי בניין ביבנאל |
|------------------------|-----------|-------------------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 251-0573410 |
|-------------|-------------|

|            |            |
|------------|------------|
| שטח התכנית | 0.734 דונם |
|------------|------------|

|              |            |              |
|--------------|------------|--------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
|--------------|------------|--------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| לפי סעיף בחוק | 62א (א) סעיף קטן 4 |
|---------------|--------------------|

|                  |                                           |
|------------------|-------------------------------------------|
| 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

246800

קואורדינאטה Y

735500

**1.5.2 תיאור מקום**

המקום נמצא בשכונה הצפונית ליבנאל

**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

המקום נמצא בשכונה הצפונית ליבנאל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 15443    | מוסדר   | חלק           | 120                 |                   |

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

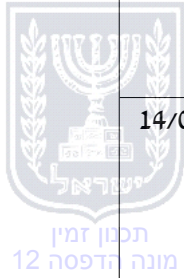
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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/ 6695           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6695 ממשיכות לחול. | 4427               | 4109                    | 14/07/1996 |



**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                  |
| בינוי ופיתוח   | מנחה  | 1: 200   |                     | 15/09/2017  | עבדאלמגיד שעבאן | 20/12/2017  | נספח בינוי     | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 12/09/2017  | עבדאלמגיד שעבאן | 08/03/2018  | 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



**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 | עדנה כהן |            |          | יבנאל | (1)  |     |       |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 186 - יבנאל מיקוד 1522500.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם       | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------|------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | עדנה כהן |            |          | יבנאל | (1)  |     |       |     |       |

(1) כתובת: ת.ד 186 - יבנאל מיקוד 1522500.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

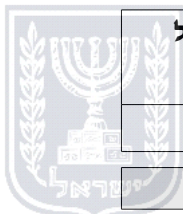
| סוג          | תיאור | שם       | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב       | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----------|------------|-------------------|------------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |          |            | רשות מקרקעי ישראל | נצרת עילית | (1)  |     | 04-6558211 | 04-6560521 |       |
| חוכר         |       | עדנה כהן |            |                   | יבנאל      | (2)  |     |            |            |       |

(1) כתובת: רח' חרמון 2 - נצרת עילית.

(2) כתובת: ת.ד 186 - 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               |
|-------------|-----------|------------------|------------|----------------|--------|--------|-----|------------|-----|---------------------|
|             | עורך ראשי | עבדאלמג'יד שעבאן |            | אדר' עבד שעבאן | טורעאן | טורעאן |     | 04-6519506 |     | abedsh@barak.net.il |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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 קווי בניין .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קו בניין קדמי ואחורי כמופיע בתשריט מצב מוצע.

**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**

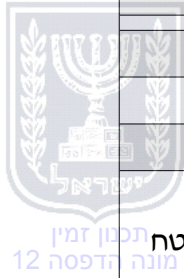
| יעוד     | מ"ר | אחוזים |
|----------|-----|--------|
| מגורים ב | 735 | 100    |
| סה"כ     | 735 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 725.97    | 100          |
| סה"כ      | 725.97    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <b>שימושים</b><br>בנייני מגורים חד או דו קומתיים, משטחי חניה ביתיים , וגינון מסביב לבתי מגורים .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b><br><b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>א<br>1. הועדה המקומית רשאית לדרוש ביחד עם כל בקשה להיתר בניה, הגשת תכנית לפיתוח השטח מסביב למבנים, אשר תכלול בין היתר תשריט שיפרט חלוקתו , פילוסו, ריצופו ונטיעתו של המרחב הפתוח בין הבנינים . כמו כן , רשאית הועדה המקומית להכליל בתעודת ההיתר את התנאים לפיתוח השטח לפי התשריט הנ"ל כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.<br>2. מבני עזר :<br>הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבני עזר ולהחליט על מיקום וגובה מבני העזר אלה בתוך המגרש תוך שמירה קפדנית על מרווחים הקבועים בתכנית זו. |
| ב     | <b>מרתפים</b><br>מרתפים ביתיים אשר ישמשו למקלטים , מחסנים, חדרי מיזוג אוויר, קירור וחימום וכו', יותרו בתנאי שגובהם לא יעלה על 2.20 מ'. אסור השימוש במרתף לצרכי מגורים או עסקים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ג     | <b>חניה</b><br>חניה ומוסכים ייבנו בשטחי החלקות בצורה נפרדת או רק אם הועדה המקומית תשתכנע שאין אפשרות להקימם בקומת הקרקע ביחד עם המבנה וכחלק בלתי נפרד ממנו : במידה וכן תאושר בניית מוסך נפרד, אזי גובהו לכל היותר 2.50 מטר ומיקומו לפי קוי הבנין .                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   |   |  | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                   |               | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר)    | תאי שטח | שימוש | יעוד   |                         |
|------------------|------------|---|---|--|---------------------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|-------------------|---------------|--------------------------|---------|-------|--------|-------------------------|
|                  |            |   |   |  |                                                   |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |       | מעל הכניסה הקובעת |               |                          |         |       |        |                         |
|                  |            |   |   |  |                                                   |              |                         |                                | קדמי                     | אחורי | צידי-<br>שמאלי    | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |         |       |        | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |
| (3)              | 3 (2)      | 3 | 3 |  | 2 (1)                                             | 9            | 4                       | 40                             | 75                       |       |                   | 5             | 70                       | 400     | 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

## הערה ברמת הטבלה:

- א- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מ מעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו , כמו כן ניתן יהיה לנייד שטחי בניה מעיקרי לשירות.
- ב- גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים , מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ג- קווי הבניין הקדמי והאחורי המוצעים בתכנית זו הינם לבניה הקיימת . כל תוספת בניה עתידית תהיה לפי קו בניין מאושר .

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + קומת מסד וגג רעפים.
- (2) תותר בריכת שחיה במרווח האחורי בהתאם לקיים בפועל ..
- (3) לפי תשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.

6.2

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 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 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.



| 6.2 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>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>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> |



| 6.3 | ביו, ניקוז, מים, תברואה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>א. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב .</p> <p>ב. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב ובאישור רשות הניקוז האזורית .</p> |



| 6.4 | פסולת בניין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>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> |

| 6.5 | פיקוד העורף                                                                                                                                                                    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <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> |

| 6.6 | היטל השבחה                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> |

| 6.7 | הנחיות מיוחדות                                                                                        |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>כל ההוראות וההנחיות המפורטות בתכנית ג/6695 ממשיכות לחול על תכנית זו במידה ולא שונו בתכנית זו .</p> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

