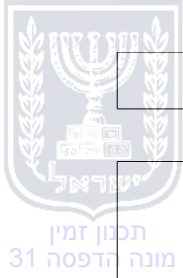


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0451260

ג/23233, שינוי ייעוד מחקלאי לייעודים בית קברות וחניון-יבנאל



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת שמהווה שינוי ייעוד מחקלאי לייעודים : בית קברות וחניון, תכנית זו מטרתה בעיקר הסדרה סטטוטורית לבית עלמין קיים, שנמצא בצדו הדרומי של הישוב יבנאל. מועצה מקומית יבנאל היא מושב ותיקה שאוכלסה לראשונה בתחילת המאה הקודמת כמושבה חקלאית, הבית עלמין ייתן מענה לספק ביקוש לעוד 15 שנים במסגרת התכנית המוגשת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23233, שינוי ייעוד מחקלאי לייעודים בית קברות וחניון-
יבנאל

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

251-0451260 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
11.301 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

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

247750 קואורדינאטה X

733350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית של היישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנאל - חלק מתחום הרשות:

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17371	מוסדר	חלק	17	49, 55

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
22/11/1999	1432	4825	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10678. הוראות תכנית ג/ 10678 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10678



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				ראגיב זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ראגיב זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	15/03/2018	אוסאמה פרח	15: 28 15/03/2018	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/04/2019	ראגיב זועבי	10: 03 12/04/2019	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/05/2019	ראגיב זועבי	16: 31 14/05/2019	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	24	21/02/2018	בניהו טל	12: 50 21/02/2018	נספח נופי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	1	14/06/2017	ראגיב זועבי	10: 56 03/07/2017	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	15	21/02/2018	ראגיב זועבי	11: 47 10/05/2019	פרוגרמה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית יבנאל	יבנאל	(1)		04-6708344	04-6708313	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית יבנאל	יבנאל	(1)		04-6708346	04-6708313	zoharitbg@walla.co m

(1) כתובת: ת.ד. 158 יבנאל 15225.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצת מקומית יבנאל	יבנאל	(1)		04-6708346	04-6708313	zoharitbg@walla.co m

(1) כתובת: ת.ד. 158 יבנאל 15225.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראגיב זועבי	35184	ז.ר.ם אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017 .net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



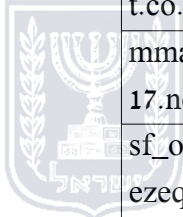
תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	בניהו טל	49814	מידות ומעשי נוף	כפר תבור	(1)		04-6020604	04-6020603	bena@middot.co.il
מודד מוסמך	מודד	מנסור מחאמיד	767		אום אל- פחם	(2)		04-6310154	04-6111859	mmansour@017.net.il
יועץ ניקוז	יועץ	אוסאמה פרח	82756		נצרת	(3)		04-6021943	04-6000149	sf_osamaf@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 136 בית הלל 12255.

(2) כתובת: אום אלפחם.

(3) כתובת: ת.ד. 3030.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 ייעוד מקרקע חקלאית לייעוד בית קברות (קיים) וחניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד לבית קברות קיים, וחניון.
- קביעת הסדרי גישה וחניה
- קביעת הוראות וזכויות בניה.
- תכנון בינוי ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
חניון	20
בית קברות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	בית קברות	1
להריסה	בית קברות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	701.64	6.21
שטח ללא תכנון מפורט	10,600	93.79
סה"כ	11,301.64	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	9,025.48	79.86
דרך מאושרת	701.3	6.21
חניון	1,574.86	13.93
סה"כ	11,301.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	בית קברות
4.1.1	שימושים
	א. שטח לבית קברות: קברים-מצבות זיכרון. ב. הקמת פרגולה, סככת צל, דרכי גישה, נטיעת עצים וגינות. ג. מתקני תברואה לשימוש הציבור. ד. מתקנים לאספקת מים הראויים לשתיים שישמשו באתר בית העלמין בהיקפו, ותשמש לנטיעת עצים.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה בית העלמין יכלול חלקות קבורה -חלקות שדה. לא תותר בניה אחרת שלא לצורך חלקות הקבורה, למעט שטחי שירות המיועדים לסככה, מחסן, שירותים, ומבני שירות נוספים ע"פ הצורך ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.
ב	הנחיות מיוחדות לגבי מתחמים (A-B-F) אשר מוגדרים בנספח הבינוי, מתחמים אלו יבטיחו כי תקבע קבורה שלא תפחת מ 400 קברים לדונם.(החלטה זו לא תחול על השלמת הקבורה במתחמים הקיימים).
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	א. תשמש לחנייה ציבורית ולשימוש המבקרים לבית הקברות. ב. הקמת בניני עזר, כגון: שירותים למבקרים, חדרי עזר, חדר טרנספורמציה.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ספסלים, תעלות ניקוז, ביוב, מעבר קוי תשתיות
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
									סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	5	5		1	4	4	4				4	8543	1	בית קברות
3	3	3	3		1	4	6	6				6	1575	20	חניון

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



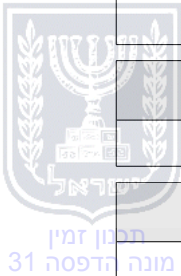
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
<p>א. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון, רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.</p> <p>ב. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית, תכנית פיתוח המגרש (קני"מ 1: 100/1: 250)</p> <p>שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פרישת קירות תומכים, מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים.</p> <p>הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, יהיה קיומו/ביצועו בפועל של פתרון הטיפול בפסולת המוצע לשכונה, הוא לאתרים המאושרים ממשד איכות הסביבה.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
6.2	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא ייתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית תכנית הפיתוח תוגש ותובא לאישור הועדה לתכנון ובניה תבטיח השתלבות בנוף ושיקום מפגעים כתוצאה מהבניה ופעולות הפיתוח במסגרת תכנית זו. כולל טיפול בעודפי עפר אם יהיו והעברתם לאתר מאושר.</p>	



6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. חלוקה: תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. רישום: בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.6	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג,</p> <p>פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארוך רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל, במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל, לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים, המועדים לדליקה או לפיצוץ, לא יינתן היתר בנייה, אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר, בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל,</p>	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>

חשמל	6.6
<p>אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. ניקוז: תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובאישור רשות הניקוז האזורית. ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך. ד. תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה, בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.8
<p>בהתאם לסעיף 23.3.4 בתמ"א 4/ב/34 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ולדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
<p>תנאי לקבלת היתר למבנה ציבורי - הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
פיקוד העורף	6.10
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.11
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.12 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע התוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31