

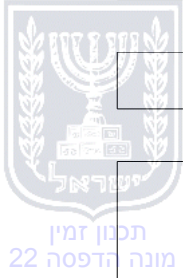
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0599886

הצרכת שטחים בחלקה 58-יבנאל

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

הצרחת שטחים בחלקה 58 ביבנאל לצורך מתן לגיטימציה למבנה קיים ומתן אפשרות בניית יחידה נוספת במגרש המגורים שנוצר על ידי החלוקה.  
התכנית אינה מגדילה את שטח המגורים אלא משנה את צורתם הגאומטרית של היעודים המאושרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הצרחת שטחים בחלקה 58-יבנאל

מספר התכנית 251-0599886

1.2 שטח התכנית 3.520 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 א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 19, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 5, א62 א (א) סעיף קטן 8

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	247604
	קואורדינאטה Y	735299
1.5.2 תיאור מקום	ביישוב יבנאל	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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 יבנאל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17357	מוסדר	חלק	58	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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 22

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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 01 24/03/2019	סאמר זועבי	24/03/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 06 21/09/2018	אחמד זועבי	21/09/2018	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
	פרטי	ורד אטיאס			יבנאל	(1)		04-6708024	04-6708024	vered_atias123@walla.com
	פרטי	חיים אטיאס			יבנאל	(1)		04-6708024	04-6708024	vered_atias123@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 268 יבנאל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ורד אטיאס			יבנאל	(1)		04-6708024	04-6708024	vered_atias123@walla.com
פרטי	חיים אטיאס			יבנאל	(1)		04-6708024	04-6708024	vered_atias123@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 268 יבנאל.

**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		ורד אטיאס			יבנאל	(2)		04-6708024	04-6708024	vered_atias123@walla.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חיים אטיאס			יבנאל	(2)		04-6708024	04-6708024	vered_atias123@wala.com

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 ת.ד. 580.

(2) כתובת: ת.ד. 268 יבנאל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@bezeqint.net
	יועץ תשתיות	סאמר זועבי	88109		אכסאל	(1)		04-6457174	04-6080552	zoapi@netvision.net.il
מודד	מודד	שוכאת נגאר	783		דבוריה	(2)		04-6702523	04-6702523	sh-najjar@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 848.

(2) כתובת: ת.ד. 1027 דבוריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

הצרחת שטחים ללא שינוי בסה"כ שטחים מאושרים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה

שינוי במספר המבנים המותר והמרחק ביניהם

תוספת יחידת דיור

שינוי קווי בניין

קביעת הוראות להריסת מבנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	10
קרקע חקלאית	20
דרך מאושרת	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	30
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	10
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	20

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	58.86	1.67
מגורים א	2,476.02	70.34
קרקע חקלאית	985.32	27.99
סה"כ	3,520.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	58.86	1.67
מגורים בישוב כפרי	2,476.02	70.34
קרקע חקלאית	985.32	27.99
סה"כ	3,520.2	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>בשטח זה יותר הקמת בנין מגורים חד או דו קומתיים, גני ילדים, פעטונים, בתי מלאכה ביתיים לבעלי מקצוע כמו: חייטים, ספרים, סנדלרים, צלמים וכו'. חנויות למכירה קמעונית של: מצרכי אוכל, צרכי רפואה, ספרים וכו'. משרדים לבעלי מקצוע חופשיים או אמנים מבעלי או דיירי הבית. משטחי חניה ביתיים, גינות משתלות וחממות. תותר הקמת יחידות אירוח עפ"י תוכנית ג/14573.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b> הוראות בינוי תותר בניית 3 מבנים במגרש. מרחק בין המבנים יהיה כפי שקיים והמופיע בתשריט מצב מוצע. מרתפים 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. גגות רצויה ומומלצת בניית גגות רעפים בתנאי שהגובה בחלקם השימושי לא יעלה על 2.20 מ', כאשר גג הרעפים באה בנוסף למספר הקומות המותרים, ולא ישמשו למגורים. חניה חניה ומוסכים ייבנו בשטחי החלקות בצורה נפרדת או רק אם הועדה המקומית תשתכנע שאינן 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. הנחיות מיוחדות 1. במקרה של בניית יחידת נופש יחולו הוראות התוכנית ג/14573.</p>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>מותר להקים ולבצע מתקנים להספקת מים וחשמל. מתקני ביוב, ניקוז, הכשרת ועיבוד קרקע וכן מבנים הקשורים בחקלאות ובגידול בעלי חיים מבויתים. היתרי בניה יוצאו לפי תוכנית ג/21904 או זאת שתבוא במקומה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות וקירות תומכות דרך.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>

דרך מאושרת	4.3
<p><b>תשתיות</b></p> <p>היתרים להתקנת מערכות תשתית בשטחי הדרכים - מעל ומתחת לפני השטח - כמו צינורות מים ביוב וניקוז, כבלים, עמודי טלפון וחשמל, סימון, שילוט, תימרור, תאורת רחובות וכו', ינתנו ע"י ועדה מקומית בהמלצת מהנדס/ת המועצה המקומית יבנאל, על גבי תכניות מהנדסים מומחים</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(8)	(9)	(8)	1 (7)	2 (6)	8 (5)	3 (4)	35	65	65	(3)	(3)	(2) 5	(1) 60	2476	10	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי 5 (8)	10	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

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

- (1) תותר כחלק משטחי בניה אלו 2 חדרי אכסון בשטח של 45 מ"ר כל אחד הכוללים 8 מ"ר שרות.
- (2) מבנה עזר.
- (3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הקרקע אל מתחת למפלס הקרקע באישור הוועדה המקומית.
- (4) 2 יח"ד + יח"ד קטנה עד 55 מ"ר.
- (5) גובה המבנה יוגדר בכל נק' דיקור בין פני גג המבנה לפני הקרקע הסופית.
- (6) וגג רעפים שגובהו לא יעלה על 2.2 מ'.
- (7) קומת מסד שגובהו לא יעלה על 2.2 מ'. במקרה של תוספת מרתף לא תותר תוספת הגובה אלא רק תחת המבנה (לא בהיקף החיצוני של המבנה).
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) כמסומן בתשריט, קו בניין אפס הינו בהתאם לקיים בשטח בצד הדרום מזרחי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים? לאשור ועדה המקומית.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, 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> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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>ארון 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>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>	
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p><b>ביוב:</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p><b>ניקוז:</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p><b>מים:</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<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>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>תנאי להגשת היתר בניה הינו הגשת תשריט איחוד וחלוקה</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק</p>	



<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
<b>6.11</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנים המסומנים ע"ג התשריט מיועדים להריסה.
<b>6.12</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	במקרה של בניית יחידת נופש יחולו הוראות התוכנית ג/14573



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22