

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0804526

הצרכת שטחים, הקטנת שטח מגרש מנימלי בגוש 15442 חלקה 52- יבנאל

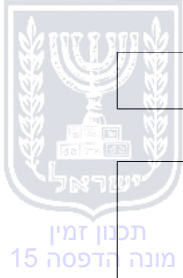
צפון

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

הצרחת שטחים בחלקה 52 ביבנאל לצורך מתן אפשרות בניית יחידות נוספות במגרשי המגורים, הקטנת שטח מגורים מנימלי, ושינוי בהוראות להוספת בניה.
התכנית אינה מגדילה את שטח המגורים אלא משנה את צורתם הגאומטרית של היעודים המאושרים. שטח הדרך המוצעת בא על חשבון שטח השפ"פ ולא על חשבון שטח המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים, הקטנת שטח מגרש מנימלי בגוש 15442
חלקה -52 יבנאל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

251-0804526

מספר התכנית

13.060 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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	247134
קואורדינאטה Y	734515

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

יבנאל - חלק מתחום הרשות: יבנאל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15442	מוסדר	חלק		52

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

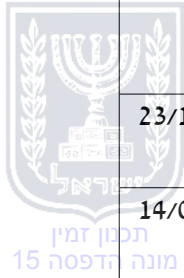
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ 14573	כפיפות	תכנית כפופה להוראות תכנית ג/ 14573 .	5590	305	23/10/2006
ג/ 6695	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6695 ממשיכות לחול.	4427	4109	14/07/1996
ג/ 7786	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7786 ממשיכות לחול.	4405	3105	01/05/1996



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				מסאלחה וליד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מסאלחה וליד		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מנחה	1: 200	1	14/10/2020	תאמר זועבי	19: 16 18/03/2021	נספח חניה	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	14/10/2020	תאמר זועבי	10: 56 14/10/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/07/2020	תאמר זועבי	16: 20 27/07/2020	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	רואי רמות הוכמן			יבנאל	הנדיב (1)		04-6701126	04-6701126	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הנדיב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רואי רמות הוכמן			יבנאל	הנדיב (1)		04-6701126	04-6701126	

(1) כתובת: רחוב הנדיב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רואי רמות הוכמן			יבנאל	הנדיב (1)		04-6701126	04-6701126	

(1) כתובת: רחוב הנדיב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מסאלחה וליד		מסאלחה וליד	דבוריה	דבוריה		04-6702471		wmasalha@gmail.com
אדריכל	אדריכל	תאמר זועבי	24867850	תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	04-6766251	04-6766251	tamer.zuabi@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה
2. שינוי במספר המבנים המותר והמרחק ביניהם
3. תוספת יחידת דיור
4. שינוי קווי בניין.
5. הארכת דרך.
6. הקטנת שטח מגרש מנימלי.
7. שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	11 - 14
שטח פרטי פתוח	20
דרך מוצעת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,300	17.61
שטח פרטי פתוח	10,760	82.39
סה"כ	13,060	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	473.44	3.62
מגורים א'	2,302.12	17.63
שטח פרטי פתוח	10,284.76	78.75
סה"כ	13,060.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בנין מגורים חד או דו קומתיים, גני ילדים, יחידות נופש (צימרים), פעוטונים 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. במידה ויבנו גגות רעפים, לא ישמשו למגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הועדה המקומית רשאית לדרוש ביחד עם כל בקשה להיתר בניה, הגשת תכנית לפיתוח השטח מסביב למבנים, אשר תכלול בין היתר תשריט שיפרט חלוקתו, פילוסוף, 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. 2. מבני עזר: 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	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 או בחלק ממנו לצרכי מגורים ו/או עסקים. במקרה של בנית מרתף ע"פ המותר בחוק התכנון והבניה והן בהוראות תכנית זו, לא תותר תוספת הגובה אלא רק תחת המבנה (לא בהיקף החיצוני של המבנה).
ג	חניה 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 קווי הבנין.
ד	הנחיות מיוחדות 1. במקרה של בניית יחידת נופש יחולו הוראות התוכנית ג/14573
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	צמחיה ופיתוח שטח בלבד, כל בנייה אסורה
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות וקירות תומכות

4.3	דרך מוצעת
	דרך.
4.3.2	הוראות
א	תשתיות 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)							
		גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה							
			עיקרי	שרות												
מגורים א'	400	60	5	65	40	4	8 (1)	2 (2)	ציד-י ימני	3	ציד-י שמאלי	3	אחורי	3	קדמי	3 (3)

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. מגרשים שגודלם 900 מ"ר ומעלה תותר כחלק משטחי הבניה המפורטים בטבלה 2 חדרי אכסון בשטח של 45 מ"ר כל אחד הכוללים 8 מ"ר שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יוגדר בכל נקודת דיקור בין פני גג המבנה לפני הקרקע הסופית. גובה זה ימדד הן בהיקף החיצוני של קירות המבנה וכן ביחס לפני הקרקע הסופיים, תחת הרצפה התחתונה.
- (2) + קומת מסד וגג רעפים.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	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.
6.2	עתיקות	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
6.3	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	חלוקה ו/ או רישום	תנאי להיתר בניה הגשת תשריט חלוקה.
6.5	חשמל	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. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. 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. 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 : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

6.5	חשמל
	לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית 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. 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. 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)
6.6	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
6.7	הוראות פיתוח
	נטיעות וקירות אבן: כוחה של הועדה המקומית יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך ונטיעותוכן לקבוע את אופיים וצורתם התלת-מימדית.
6.8	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.9	פיקוד העורף
	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.
6.10	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית



6.10	פיתוח תשתית
	תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.



6.11	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע התכנית: 5 שנים מיום אישור התכנית

