

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1065903

שינוי קווי בנין והגדלת אחוזי בניה ביבניאל



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר בניה קיימת וכן להוסיף 50 מ"ר לבניה המאושרת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בנין והגדלת אחוזי בניה ביבניאל
	מספר התכנית	251-1065903
1.2 שטח התכנית		0.526 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א) (א)4, א62 (א) (9)
	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

245989 קואורדינאטה X

735641 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הגפן - בצד המערבי לשכונת סמדר

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 סמדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15439	מוסדר	חלק		9

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
02/03/1998		2672	4624	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/9466 בתחום תכנית זו .	החלפה	ג/ 9466



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלמגייד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 49 01/02/2022	עבדאלמגייד שעבאן	01/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	בני אטיאס (1)			יבנאל					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 58, יבנאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בני אטיאס			יבנאל		(1)			

(1) כתובת: ת.ד. 58, יבנאל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אלמגיד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	archsh83@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	(2)		04-6518044	04-6411598	sur.shaeban@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: ת.ד. 64 טורעאן 1695000.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בזכויות והוראות הבניה במגרש מגורים ביבנאל .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין וגובה מבנה .
2. תוספת שטחי בניה .
3. שינוי תכסית .
4. תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת .
5. הוספת בריכה .
6. שינוי בגודל יחה"ד מ 200 מ"ר ל 250 מ"ר .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

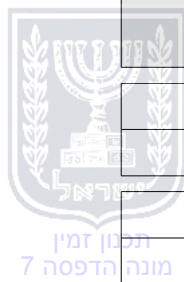


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	526	100
סה"כ	526	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	526.02	100
סה"כ	526.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. בנייני מגורים .</p> <p>2. יחידות אירוח/ נופש בכפוף להוראות תכנית ג/ 14573.</p> <p>3. בריכת שחיה פרטית .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לכל יח"ד תותר יחידת נופש בכפוף להוראות תכנית ג/ 14573 .</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה , הגשת נספח בינוי בקנ"מ 1: 500 על רקע מפה מצבית .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1 (5)	2 (4)	10	1	50	45 (3)	(2)	(2)	5 מ"ר	40 (1)	526	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.
- ב. שטחי הבניה המותרים כוללים שטח יח' נופש, במידה ותבנה. יח' הנופש יבנו בכפוף להוראות תכנית ג/ 14573
- ג. גודל יחיד מקסימלי עד 250 מ"ר שטח עיקרי.
- ד. גובה בניה כולל גג רעפים לכל היותר 10 מ'. המדידה מקרקע טבעית בכל נקודה ונקודה.
- ה. תותר בריכת השחייה הקיימת במרווח הצידי הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: ועוד 50 מ"ר שטח עיקרי לכל מגרש..
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו..
- (3) הערך מתייחס למ"ר, הערה: ועוד 50 מ"ר שטח עיקרי.
- (4) 2 קומות ועליית גג.
- (5) 1.
- (6) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

הבניה בשטח תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978.

6.2

חניה

החניה עבור המגורים תהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) ותבוצע ברובה בתחום הדרכים בגלל תנאים טופוגרפיים קשים במיוחד. במקרים שניתן, תאופשר חניה במגרש.

6.3

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, תעשייה 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	5 מ'
תיל חשוף או מצופה	
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

<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>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. 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>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה ובאשור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>מי הנגר העילי יטופלו , ככל האפשר , בתחומי המגרשים / מתחמים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי שהיית נגר כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים , שימוש בחומרי סלילה חדירים , מניעת רצף שטחים אטומים , אגנים מסוגים שונים , הבטחת רצועות גינון וכד' .</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. 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>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<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>	



6.8	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

