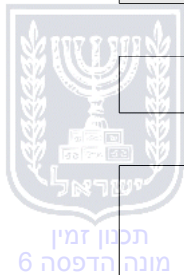


הוראות התכנית

תכנית מס' 1273812-251

שינוי קו בניין צידי בגוש 15441 חלקה 6 מגרש 6/2



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005340588/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית:

הסדרה ומתן לגיטימציה למבנה מגורים קיים שנבנה בסטייה מהיתר בניה וזאת ע"י שינוי קוו בניין מערבי(צידי ימני) לפי בנייה קיימת כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בניין צידי בגוש 15441 חלקה 6 מגרש 6/2

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית 251-1273812

1.2 שטח התכנית

1.396 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 62א (א) (19), 62א (א) (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	246680
קואורדינאטה Y	735129

1.5.2 תיאור מקום

בצד הצפון מזרחי לישוב יבנאל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יבנאל - חלק מתחום הרשות: יבנאל

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבנאל	דרך ההר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15441	מוסדר	חלק		6

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
14/07/1996		4109	4427	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 6695 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	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			שרה פאעור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרה פאעור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	22: 15 22/10/2023	שרה פאעור	22/10/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	אלי אביסרה (1)			יבנאל					avisera@ali.name
	פרטי	רבקה אביסרה (1)			יבנאל					avisera@ali.name

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יבנאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי אביסרה			יבנאל	(1)				avisera@ali.name
פרטי	רבקה אביסרה			יבנאל	(1)				avisera@ali.name

(1) כתובת: 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	שרה פאעור		פאעור שרה לעבודות הנדסה- עוסק	שבלי אום אל גנם	שבלי		0544283147		ceng_sara@hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 בקו בניין מערבי (צדי ימני) למבנה קיים (לגיטימציה).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין לפי 62א(א) סעיף קטן 4.
- קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62 א(א)סעיף קטן 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

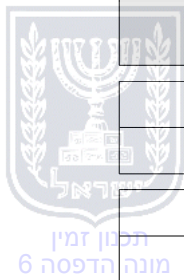
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	6
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
6	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,396	100
סה"כ	1,396	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,391.2	100
סה"כ	1,391.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בנין מגורים חד או דו קומתיים, גני ילדים, 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 ויבנה גגות רעפים, לא ישמשו למגורים. באזור מגורים אי מותר להקים מבנה אחד על כל מגרש: הועדה המקומית רשאית, באישור הועדה המחוזית, לאשר הקמתם של שני בתים על מגרש אחד בתנאי שגודל המגרש עולה על 2 דונם. המבנים יבנו אך ורק בשטח החלקה המסומן בצבע יעוד מגורים אי לפי התנאים המצוינים בתכנית זו, מבני עזר יבנו בכל שטחי החלקה בהתאם לתנאי תכנית זו, אסור באופן מוחלט לאפשר בניה בשטחים שלגביהם טרם אושרה תכנית בנין ערים כלשהיא (מתאר או מפורטת) וכן במקרה של סטיה ניכרת מתכנית בעלת תוקף. צימרים (מתוך תב"ע מאושרת): תותרנה יחידות נופש ע"פ הוראות תכנית ג/14573.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>בנייני עזר- הועדה המקומית "גליל מזרחי" רשאית לאשר הקמת מבני עזר ולהחליט על מיקום וגובה מבני העזר אלה בתוך מגרשים תוך שמירה קפדנית על מרווחים הקבועים בתוכנית זו: אפילו בהסכמת השכן ישמר מרחק של לא פחות מ-3 מטר מגבול המשותף. לגבי המבנים החריגים הקיימים, עד תאריך הפקדת תכנית זו, ישמר המצב הקיים, אבל במקרה של בקשות עבור תוספות למבנים הנ"ל יכובדו התנאים שבתכנית זו בלבד.</p> <p>מקלטים - כל מבנה חייב בהקמת מקלט, בהתאם לדרישות ובאישורם של שלטונות הג"א המוסמכים לכך (כנ"ל לגבי פתור ממקלט!).</p> <p>אתרי עתיקות- לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש בבניין או בקרקע בשטח עתיקות אלא באישור אגף העתיקות; במידה ובנכס- אתר מתגלים עתיקות (כתוצאה של פעולה כלשהיא) חובה על בעל הנכס להודיע מיד לאגף העתיקות ולהפסיק כל עבודה בשטח.</p> <p>חניה ומוסכים- יבנו בשטחי החלקות בצורה נפרדת אך ורק אם הועדה המקומית "גליל מזרחי" תשתכנע שאין אפשרות להקיםם בקומת הקרקע ביחד עם המבנה וחלק בלתי נפרד ממנו; במידה וכן תאושר בנית מוסך נפרד, אזי גובהו יהיה לכל היותר 2.50 מטר ומיקומו לפי קווי הבניין ויתר התנאים שנקבעו בתוכנית זו.</p> <p>מרתפים וגגות רעפים: מרתפים ביתיים אשר ישמשו למקלטים, מחסנים, חדרי מיזוג אויר, קירור וחימום וכו', בתנאי שגובהם לא יעלה על 2.20 מ', צ מותרים; אסור השימוש במרתף בחלק הימני לצרכי מגורים ו/או עסקים. רצויה ומומלצת בניית גגות רעפים בתנאי שהגובה בחלקם השימושי לא יעלה על 2.20 מ' כאשר גג הרעפים באה בנוסף למספרי הקומות המותרים. לפי תנאי הבניה שבתכנית זו (ובמידה ולא יצוין אחרת).</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	גודל מגרש מזערי				
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	900 (1)	6	אירוח כפרי	מגורים א'	
5	4	4	3	(3) 2	8	2	900 (1)	6	מגורים א'	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:

- במקרה של סטייה בין הוראות טבלה זו בנושא קווי הבניין וגובה המבנה המותר לבין תוכניות מפורטות המסומנות בתשריט הנלווה, יקבעו התנאים הרשומים בטבלת יעדים ושימושים.
 - גובה המבנה- יוגדר בכל נקודת דיקור בין פני גג המבנה לפני הקרקע הסופית. גובה זה ימדד הן בהיקף החיצוני של הקירות המבנה וכן ביחס לפני הקרקע הסופיים, תחת הרצפה התחתונה. הערה: במקרה של בנית מרתף ע"פ המותר בחוק התכנון והבניה והן בהוראות תוכנית זו, לא תותר תוספת הגובה אלא רק תחת המבנה (לא בהיקף החיצוני של המבנה).
 - מבנה עזר לא יוצמדו לבית המגורים אלא באישור הועדה המחוזית.
- הבהרה: כאשר בסעיף גודל המגרש רשום "או כפי שקיים" הכוונה למגרשים שאושרו בעבר ושיטחם מתחת לשטח המינימלי המותר בהוראות התוכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים.
- (2) תותרנה הקמת יחידות נופש ע"פ הקבוע בתכנית ג/14573.
- (3) + מסד וגג רעפים.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>לכל יחידת נופש בתחום התוכנית תוקצה חניה בתוך המגרש. לכל יח"נ תוצמד חניה בפועל. אין בכמות החניות הנ"ל לגרוע מצורכי החניה הקיימים לשימושים הנוספים המותרים במגרש.</p>
6.2	חשמל	<p>לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים מאושרים, קיימים או מתוכננים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו החשמל הקיים או מציר קו החשמל המתוכנן, לחלק הקרוב ביותר של המבנה. מתח נמוך- מרחק עד חלק הבנין הקרוב ביותר מהתייל הקיצוני 2.0 מטרים מרחק עד חלק הבנין הקרוב ביותר מציר הקו 2.25 מטרים מתח גבוה, עד 33 ק"ו- מרחק עד חלק הבנין הקרוב ביותר מהתייל הקיצוני 5.0 מטרים מרחק עד חלק הבנין הקרוב ביותר מציר הקו 6.50 מטרים מתח עליון, עד 110-150 ק"ו- מרחק עד חלק הבנין הקרוב ביותר מהתייל הקיצוני 9.50 מטרים מרחק עד חלק הבנין הקרוב ביותר מציר הקו 13.0 מטרים בכל מקרה של שינוי יעוד שטח פתוח לשטח מיועד לבניה יש לפנות לחברת חשמל לשם קביעת מרחקים בין קוי החשמל הקיימים בשטח אוהמתוכננים לבין מבנים ו/או האזורים המיועדים לבניה. אסור להקים בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק פחות מ-2 מ' מהם כמו כן אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת חשמל כללים אלו לא יחולו על מבנים ומתקנים המהווים חלק בלתי נפרד ממערכות השייכות לחברת חשמל! חפירה-חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל חייבים בתיאום ואישור חברת חשמל. כבל חשמל תת-קרקעי -מרחק מציר הכבל הקרוב ביותר 2.5 מטר עמוד חשמל מתח נמוך -מרחק ממסד העמוד 2.5 מטר עמוד חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -מרחק ממסד העמוד 5.0 מטר עמוד חשמל מתח עליון, עד 400 ק"ו-מרחק ממסד העמוד 20.0 מטר אסורה הקמתם של מתקני ומחסני דלק, חומרי נפץ וחומרים דליקים ו/או מסוכנים כל שהם בקרבת מערכת ומתקני חשמל קיימים ומוצעים! בכל מקרה של בקשה לנתן היתרים להקמת מבנים מסוכנים כנ"ל יש לקבל אישורם של חברת חשמל ומשרד העבודה.</p>
6.3	ביוב וניקוז	<p>לא ינתן היתר בניה ולא יותר כל שימוש בקרקע ו/או בבנין בתחומי תוכנית מתאר זו כל עוד לא יובטח ניקוז השטח נשוא הבקשה להיתר, בהתאם לדרישות מהנדסת/ת הועדה המקומית מהנדסת/ת המועצה יבנאל, ומשרד הבריאות. לא ינתן היתר בניה ולא יותר כל שימוש בקרקע ו/או בבנין בתחומי תוכנית מתאר זו בטרם הובטחה הצטיידותם בכלים הסניטריים לסילוק מי השופכין ומי הדלוחים, אשר יחוברו למערכת הביוב הכללית של הישוב בהתאם לתכנון מהנדסים מומחים ובאישור מהנדסת/ת הועדה</p>

6.3	ביוב וניקוז
<p>המקומית, מהנדס המועצה יבנאל ומשרד הבריאות.</p> <p>אסור להניח צינורות ביוב ו/או ניקוז או להקים מתקנים הקשורים למערכות אלה, אלא לפי תכניות אשר תוכננו ע"י מהנדסים מומחים ואושרו ע"י הגורמים המוסמכים ומהנדס/ת המעוצה יבנאל אשר יפקח על ביצועם.</p> <p>מערכת הביוב הכללית של הישוב חייבת לכלול פתרונות מתאימים לטיפול בשפכים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובאישורו. כל בעל קרקע(ללא יוצא מן הכלל) יהיה חייב לתת זכות מעבר למי הגשמים, ואדיות וזרמים טבעיים פתוחים אשר עוברים בשטחו וכן לקוי ניקוז וביוב סגורים מתוכננים (על ו/או תת קרקעיים) המאושרים ע"י הגורמים המסוכנים והמעוצה המקומית יבנאל; הטיפול בהחזקת מערכות הנ"ל (ביוב וניקוז) באחריות המעוצה המקומית באמצעות מהנדס/ת המעוצה.</p>	

6.4	פיתוח ונוף
<p>כוחה של הועדה המקומית יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך (או שטח ציבורי פתוח), להקים על אדמתם קירות גבול, גדרות או עצים ונטיעות וכן לקבוע את אופיים וצורתם התלת-מימדית.</p> <p>על בעלי נכס כלשהוא שקיבל צו, למלא דרישה לפי פסקה דלעיל, להקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הנדרש (גדר, קיר, וכו') הועדה המקומית והמעוצה יבנאל באמצעות מהנדס/ת המעוצה רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים. לא קיים בעל הנכס אחרי הצו תוך התקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה המקומית ו/או המעוצה יבנאל לבצע את העבודות על חשבון בעל הנכס.</p>	

6.5	קולטי שמש על הגג
<p>הועדה המקומית רשאית לקבוע צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מתקן העומד להיות מורכב על גג בנין כמו: אנטנות טלוויזיה או קשר מערכות חימום ע"י השמש (קולטים ודודים), וכו'.</p> <p>אסור להקים מתקנים כל שהם על גגות מבניה ללא היתר (בניה מצומצמת) מטעם הועדה המקומית ובאישור ופיקוח על הביצוע של מהנדס/ת המעוצה.</p>	

6.6	זיקת הנאה
<p>1. יותר שימוש לטובת זיקת הנאה מוטורית ומעבר להולך רגל לצורך הכניסה למגרש הגובל המזרח צפוני (מגרש מספר לפי חלוקה 6/2).</p> <p>2. לא תותר חניה לאורך זיקת ההנאה, לא תותר כל בניה המפריעה לתנועת רכב בזיקת ההנאה.</p> <p>3. רוחב זיקת ההנאה 3 מטר.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

מימוש מידי.
זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו- מידי אחרי אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6