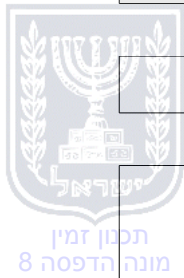


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1266881

הקטנת גודל מגרש מיזערי ותוספת יח"ד ביניאל



צפון

מחוז

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/SV4/1/2005336678/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית העיקרית הינה הקטנת גודל מגרש מזערי ושינוי בהוראות וזכויות בניה לניצול מירבי ויעיל לשטחי המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקטנת גודל מגרש מיזערי ותוספת יח"ד ביניאל
מספר התכנית	251-1266881	
שטח התכנית	0.898 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (א4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (א) (13)ב	
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	247290
קואורדינאטה Y	735583

1.5.2 תיאור מקום

בשטח התחום ביו דרך הבקעה ממזרח לבין רח' חיים לבקוב מצפון.

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 צפון-מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15443	מוסדר	חלק	202	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	<u>14573 ג/</u>
14/07/1996		4109	4427	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/6695 בגבולות תכנית זו .	החלפה	<u>6695 ג/</u>
16/01/1997		1646	4480	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/8977 בגבולות תכנית זו .	החלפה	<u>8977 ג/</u>
13/03/2014		4412	6771	תכנית זו מחליפה את תכנית גמ/ מק/ 8977 / 422 בגבולות תכנית זו .	החלפה	<u>גמ/ מק/ 8977 /</u> <u>422</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 32 07/10/2023	עבדאלמגייד שעבאן	07/10/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	שרה צימרמן (1)			יבנאל					sara806@gmail.com
	פרטי	אברהם צרטקוב (2)			יבנאל					avi@q-h.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 1124.

(2) כתובת: ת.ד 778.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרה צימרמן			יבנאל	(1)				sara806@gmail.com
פרטי	אברהם צרטקוב			יבנאל	(2)				avi@q-h.co.il

(1) כתובת: ת.ד 1124.

(2) כתובת: ת.ד 778.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

(1) כתובת: ת.ד 64 טורעאן 1695000.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הקטנת גודל מגרש ומזערי ותוספת יח"ד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת גודל מגרש מיזערי לפי סעיף 62א(א)(7).
2. תוספת שטחי בניה לפי סעיף 62א(א)(ב13).
3. הגדלת מספר יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8).
4. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).
5. תוספת גובה מבנה לפי סעיף 62א(א)(4).



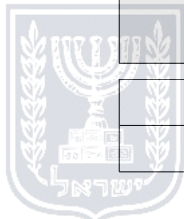
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	898	100
סה"כ	898	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	897.19	100
סה"כ	897.19	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או סטודיו של אומנים. ג. יחידות אירוח / נופש.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח במגרש יותר 2 יח"ד צמודות או ב 2 קומות . 2. בכל יח"ד יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או סטודיו של אומנים. (עד שטח של 45 מ"ר מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה). 3. בכל יח"ד תותר יחידת נופש בת 2 חדרים כחלק מן המבנה עם כניסה משותפת או נפרדת. (עד שטח של 45 מ"ר מתוך סה"כ השטחים המותרים לבניה). במקרה זה תדרש חניה נוספת בתחום המגרש. 4. יח' נופש בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית ג/14573 . 5. במקרה של בניית מרתף, לא תהיה חריגה בגבולותיו מהיטל המבנה שמעליו. תקרת המרתף לא תעלה על 1.2 מ' מפני קרקע טבעית .

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת (1)					מעל הכניסה הקובעת (2) 4	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	3	3	3	(1)	(4) 2	(3)	(2) 4	40	80	(1)	(1)	10	70	445	1	מגורים	מגורים ב'		

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. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

(2) 2 יחיד למגרש מזערי.

(3) 7.50 מ' לגג שטוח ו 9.50 לגג רעפים.

(4) + מרתף.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	
	<p>1. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לאשור הוועדה המקומית, אשר תיערך בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב.</p> <p>יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתליית כביסה ושעון מים.</p> <p>יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעים ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה.</p> <p>פרטי הגדרות יינתנו בק"מ 1:100.</p> <p>3. קירות תומכים: יבנו באבן לקט מקומית, לכל שטח פניהם הגלוי.</p> <p>קירות תומכי מגרש יבנו ע"י בעל המגרש הנתמך ע"פ חישוב מנקודת הקרקע הטבעית.</p> <p>כדי למנוע פגיעה במבט לנוף של המגרשים לא יותרו קירות תמך בין מגרשים בגובה העולה על 1.2 מ' וגובה מילוי הקרקע באותו גובה.</p>	
6.2	חניה	
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. מבני עזר לחניה:</p> <p>בקו החזית יותרו סככות חניה בשטח עד 16 מ"ר, לכל יחידת דיור.</p> <p>לא תותר סגירת הסככות בקירות צד אטומים המונעים חסימת המבט.</p> <p>תותר הצמדתם לגבול בהסכמת השכן. ניקוז גג החניה לתוך המגרש אותו היא משרתת.</p> <p>מלבד החניות (שנחשבות כשטחי שירות) לא יותרו מבני עזר נוספים במגרש.</p>	
6.3	תשתיות	
	<p>צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. קוי מים וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים:</p> <p>היזם והרשות המקומית יהיו רשאים להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול. כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקוים אלה.</p> <p>טלוויזיה בכבלים - תעשה הכנה לרשת בקוים תת-קרקעיים. קווי טלפון ותקשורת - יעשו במערכת תת קרקעית.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו יהיה אישור תשריט / תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>	
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>1. מים:</p> <p>מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>חיבור לרשת איזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובהנחית הרשות המקומית.</p>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>3. ניקוז : ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר. לא יוצאו היתרי בניה ללא הבטחת ניקוז שטח התכנית. צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.6	פסולת בניין
	<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>

6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.8	הנחיות מיוחדות
	<p>א. הנחיות לפיתוח : דרכי גישה, משטי חוץ, סככות צל, מתקני תשתית וגינון יוצגו בבקשה להיתר. ב. עיצוב ארכיטקטוני : 1. תכנון המבנים והמתקנים יעשה ע"י אדריכל מוסמך שיקפיד על מופע אסתטי וצנוע תו שימוש בחומרים תקינים. 2. מרכיבי תשתית כגון מזגנים, צנרת מים וחשמל, דודים, קולטי שמש וכו', יוסתרו ע"י מרכיבים הקשורים במבנה.</p>

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7.2	מימוש התכנית
	<p>מיידית לאחר אישורה.</p>