

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1283910

שינוי בהוראות וזכויות בניה ביבניאל

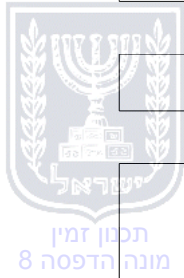
מחוז

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/SV4/1/2005347418/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית: תוספת יח"ד, תוספת שטחי שניה, שינוי קווי בנין.



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	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה ביבניאל
ומספר התכנית		

מספר התכנית 251-1283910

1.2 שטח התכנית 1.584 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 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א. (א) (13ב)

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	247968
קואורדינאטה Y	734663

1.5.2 תיאור מקום

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	מבצע מייקלברג		

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17368	מוסדר	חלק		13

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 6695	18, 10

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	פרק	תאריך
ג/ 14573	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14573. הוראות תכנית ג/ 14573 תחולנה על תכנית זו.	5590	305		23/10/2006
ג/ 6695	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 6695 בגבולות תכנית זו.	4427	4109		14/07/1996

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה גם את תכנית ג/ 5482 בגבולות תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עבדאלמגיד שעבאן		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עבדאלמגיד שעבאן		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 500	1	29/01/2024	עבדאלמגיד שעבאן	12: 50 29/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	בנימין שפר (1)			יבנאל					bandiel123@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יבנאל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל שטרית			יבנאל	(1)				shmoel1214@gmail.com

(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	עבדאלמג'יד שעבאן		אדרי' עבד שעבאן	טורעאן	טורעאן		04-6519506		archsh83@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דוד אפלבוים	807		נשר	המסילה	22 א			medidot2013@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הוראות זכויות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדל זכויות בניה לפי סעיף 62א.(א)(13ב)

2. שינוי קו בניין אחורי וצדדי לפי סעיף 62א (א) (4)

3. הגדלת מס' יח"ד לפי סעיף 62א (א) (8)

4. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) (5) .

5. שינוי גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62א (א) (7) .



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,584	100
סה"כ	1,584	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,585.7	100
סה"כ	1,585.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בניו 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 ויבבו גגות רעפים, לא ישמשו למגורים . יחידות נופש לפי תכנית ג/14573 .
4.1.2	הוראות



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 בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (% מתא שטח) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						מעל הכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי				אחורי	קדמי	עיקרי
5	3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2) 7.5	(1) 4	45	85	10	75	750	1	מגורים	א'
5	3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2) 7.5	(1) 4	45	85	10	75	750	2	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:

- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- במקרה של בניית מרתף, תותר תוספת גובה של 0.5 מ' ..
- גובה המבנה יימדד מפני הפיתוח הסופי של המגרש מסביב למבנה מהנקודה הנמוכה ביותר .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 2 יח"ד לתא שטח.
- לגג שטוח ו 9 מ' לגג משופע.
- + מרתף וגג רעפים.
- או אפס במקרה של קיר משותף.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

בינוי ו/או פיתוח

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

6.1.2

תשתיות

מים :
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית
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.
ניקוז :
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1

תנאים בהליך הרישוי

1. סילוק אשפה :
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3

חלוקה ו/או רישום

6.3.1

תנאי להוצאת היתרי בניה אישור תשריט חלוקה לפי החוק.

6.3.2

פסולת בניין

1. היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.
3. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
4. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידיית לאחר אישורה

