

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 1294255-251

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/SV4/1/2005354362/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בעיקר במטרה להקטין גודל מגרש מזערי בכדי לאפשר חלוקה עתידית ל מגרשים לניצול מירבי , ובהתאם הגדלת מס' יח"ד ושטחי בניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בניה ביבניאל

מספר התכנית 251-1294255

1.2 שטח התכנית 1.180 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	246217
	קואורדינאטה Y	736288
1.5.2 תיאור מקום	שכ' סמדר ( בית וגן ) ביבנאל	

### 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
15437	מוסדר	חלק		43

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
8772 ג/	16

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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>
12/12/1996		963	4466	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 8772 בגבולות תכנית זו .	החלפה	<u>8772 ג/</u>



**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: 250		27/12/2023	עבדאלמגיד שעבאן	13: 12 27/12/2023	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	אורי גרינברג (1)			כפר תבור		8 א			grinu10@gmail.com
	פרטי	שיר גרינברג			כפר תבור	נרקיס	8 א			vaisman.sh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוק נרקיס 8.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שיר גרינברג			כפר תבור	נרקיס	8 א			vaisman.sh@gmail.com

**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	עבדאלמגיד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506		archsh83@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דוד אפלבאום	807		נשר	המסילה	22 א			medidot2013@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 640.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 בהוראות וזכויות בניה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדל שטחי בניה לפי סעיף 62א.(א)(ב13)

2. שינוי קו בניין צדדי ואחורי לפי סעיף 62א (א) (4)

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

4. שינוי הוראות בינוי ( ביטול חובת גג רעפים ) לפי סעיף 62א(א)(5) .

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,180	מגורים ג'
100	1,180	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,184.98	מגורים א'
100	1,184.98	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. יותרו הקמת בתי מגורים חד ו/או דו קומתיים על פי המפורט בטבלת השימושים.                      ב. שטחי ירק.                      ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (עד שטח 40 מ"ר מתוך סהכ השטחים המותרים לבניה).                      ד. סטודיו של אומנים.                      ה. דרכים וחניות פרטיים לשירות המגורים.                      ו. יחידות נופש עפ"י תכנית ג/14573</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. במגרש מזערי תותר יח"ד אחת .                      2. במגרש מעל 600 מ"ר יותר עד 2 יח"ד בבניין משותף או ב 2 בניינים נפרדים במרחק של 5 מ' ביניהם .</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה הקובעת	שרות	עיקרי
5	3	3	3	30	46	(1)	(1)	6	40	450	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:

- גובה המבנה יימדד מפני הפיתוח הסופי של המגרש מסביב למבנה מהנקודה הנמוכה ביותר.
- תוגש תוכנית בינוי ע"י בעל הקרקע או ע"י מי שהוסמך על ידו, אשר תקבע העמדת המבנים ביחס לטופוגרפיה או רום המבנים המכסימלית למניעת הסתרת נוף.
- שטח יחידות הנופש ייגרע מסה"כ אחוזי בניה הכוללים במידה וייבנו.
- במגרש מזערי, תותר יח"א אחת. במגרש בשטח של 600 מ"ר ויותר, יותר 2 יח"א.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטחי שרות ובתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.
- בכל שטח התכנית.
- לגג שטוח ו 9 מ' לגג רעפים או משופע.

**6. הוראות נוספות**

<b>הוראות תכנוניות</b>	<b>6.1</b>
<b>תשתיות</b>	<b>6.1.1</b>
<p>1. מים : מקור מי שתית יהיה חיבור המבנים לרשת המים האיזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.</p> <p>2. ביוב : חיבור לרשת איזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובהנחית הרשות המקומית.</p> <p>3. ניקוז : ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, עי ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לדבר.</p> <p>4. טלויזית כבלים : תעשה הכנה לרשת טלויזית כבלים.</p> <p>5. קו י טלפון ותקשורת : יעשו במערכת תת קרקעית.</p>	
<b>הוראות אחרות</b>	<b>6.2</b>
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.2.1</b>
<p>הוראות בנושא חזות מבנים ופיתוח.</p> <p>1. על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובחה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים :</p> <p>א. חובה להשלים הבנין לפי התוכנית : כל בעל היתר להקמת בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.</p> <p>ב. אנטנות רדיו וטלביזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות : בבקשות להיתר בניה יסומנו הנל. קולטי שמש ישולבו בגגות ודוודיהם יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.</p> <p>ג. צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז : לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>ד. ניקוז מי גשם : צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.</p> <p>ה. מיכלים לאספקת גז : לא יוצבו לאורך חזיתות הבנינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ו. שילוט : כל יחידת מגורים תדאג לשילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהרשות המקומית.</p> <p>ז. תכנון ופיתוח המגרש : לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1: 250, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתונות ניקוז, יסומנו קוי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לתלית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן ינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות וינתן מפרט בנושא זה.</p> <p>ח. קירות תומכים : יבנו מאבן לקט מקומית או מבטון מזויין .</p> <p>קירות תומכי מגרש יבנו עי בעל המגרש הנתמך עפ"י י חישוב מנקודת הקרקע הטבעית. כדי למנוע פגיעה במבט לנוף של המגרשים לא יותרו קירות תמך בין מגרשים בגובה העולה על 1.2 מ' אלא בהסכמה בין שכנים גובלים.</p> <p>ט. גגות : הבתים יקורו בגגות שטוחים או משופעים מכוסי רעפים. יותר שילוב מרפסות גג מרוצפות בשילוב גגות רעפים.</p>	

## 6.2

## הוראות אחרות

- י. ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו עג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
- י"א. תעודת גמר: תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בנית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.
- י"ב. פינוי אשפה. יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע עי הרשות המקומית.
- במידה וידרש ע"י הרשות יציב בעל הקרקע על חשבונו פחים או מכולות מדגם מאושר עי הרשות המקומית.
- י"ג. קומות עמודים מפולשות. תאסר בנית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים.
- י"ד. מבני עזר לחניה:
- בקו החזית יותרו סככות חניה בשטח עד 25 מר.
- לא תותר סגירת הסככות בקירות צד אטומים המונעים חסימת המבט.
- תותר הצמדתם לגבול בהסכמת השכן.
- מלבד החניות (שנחשבות כשטחי שירות) לא יותרו מבני עזר נוספים במגרש.
2. נטיעות. יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להוות מסתור נוף או מטרד עפ"י חוות דעת ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.
3. קוי מים וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים: היזם והרשות המקומית יהיו רשאים להעביר קוי מים וביוב בתוך המגרשים הפרטיים עד 2 מ' מקו הגבול.
- כן תשמר זכות הגישה של הרשות לקויים אלה.
4. פנסי תאורת רחוב וריהוט רחוב: יעשו עפי אישור מהנדס המועצה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מיידיית לאחר אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9