

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1019579

פיצול מגרשי מגורים, גוש 15437 חלקה 14- יבנאל.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 251-1019579

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 29/07/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005183474/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית לפיצול מגרשי מגורים במשק (נחלה מס' 9) בישוב יבנאל.

מגישת התכנית הינה ברת הרשות : עטיה שולה.

שטח התכנית הינו 6.620 ד' (שטח המגורים בנחלה הינו 2.265 ד').

הישוב יבנאל מוגדר כישוב מיוחד עפ"י תמ"א 35 ואינו כלול בנספח 2 לתמ"מ 9/2. על כן אין מכסת יח"ד לישוב זה.

מאחר והמגרש מוגדר כנחלה בודדת מבחינה קניינית (בחוזה החכירה מול רמ"י) והמבנה של המגרש גם כדגם נחלה (שטח מגורים בצמידות לשטח חקלאי) - התכנית מתייחסת לכללים המקובלים בנחלות אך לא מכוח סעיף 8.1.1 לתמ"א 35 ב' 1 ומסמך המדיניות של הועדה המחוזית בנושא פל"ח בנחלות.

בשטח התכנית חלות התכניות הבאות :

- תכנית ג/6995 הגדירה את יעוד הקרקע בנחלה כ"אזור משקי עזר" והפנתה להוראות וזכויות בניה שנקבעו בתכנית ג/2957.

- תכנית ג/2957 הגדירה את הנחלה ביעוד מגורים ב' וקבעה זכויות בניה עבור 2 יח"ד, 30% שטח עיקרי, 40 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד (סה"כ 80 מ"ר), ב- 2 קומות, תכסית 25%. קווי הבניין שנקבעו הם :

קדמי- 6 מ', צידי- 5 מ', אחורי- 7 מ'.

- תכנית ג/14573 תכנית צימרים של יבנאל, הוסיפה 200 מ"ר עבור 4 יח"י. סך זכויות הבניה המאושרות בנחלה :

מגורים : עיקרי : 679.5 מ"ר

שירות : 80 מ"ר

אירוח כפרי : 200 מ"ר.

סה"כ זכויות בניה מאושרות : 959.5 מ"ר.

התכנית המוצעת מבקשת :

1. פיצול שלושה מגרשי מגורים.

2. הסדרת דרך גישה אל המגרשים המפוצלים.

3. הוספת 2 יח"ד.

4. הגדלת זכויות בניה לצורך מימוש יח"ד המבוקשות.

סה"כ התכנית מבקשת :

2 יח"ד בתא שטח 9 ו-3 יח"ד במגרשים המפוצלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 251-1019579

1.2 שטח התכנית 6.620 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 246284

קואורדינאטה Y 736190

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 14 שכונת סמדר, 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	ש סמדר	14	

שכונה סמדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15437	מוסדר	חלק		14-15

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



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
<u>ג/ 14573</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 14573 בתחומה של תכנית זו.	5590	305		23/10/2006
<u>ג/ 21904</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
<u>ג/ 2957</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 2957 בתחומה של תכנית זו.	3903	16		03/10/1984
<u>ג/ 6695</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 6695 בתחומה של תכנית זו.	4427	4109		14/07/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גינין בליש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גינין בליש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/11/2022	גינין בליש	10: 35 10/11/2022	מצב מאושר	לא

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	שולה עטיה			פוריה עלית	דרך המצוק	58	050-5562473		atia.shula@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גינן בליש	ה.52957		.	(1)		04-6723999	04-6679669	office@aradplan.co.il
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	עדנה עטייה אסידו	ה/41614		פוריה עלית	דרך המצוק		077-5423363		ednatiya@gmail.com
מודד	מודד	שאפע פלאח	1299		.	(2)				shafea@gmail.com

(1) כתובת: רחוב תרשיש 4, פארק תעשיות קדמת גליל..

(2) כתובת: פארק תעשיות קידמת גליל ד.ג. גליל תחתון 1522801 ת.ד. 52.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

חלוקה מחדש לשטח מגורים (נחלה לשעבר) בשכונת הסמדר ביבנאל, והגדרה מחדש לשימושים זכויות והוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה מחדש לשטח המאושר למגורים (בנחלה לשעבר) ופיצול שלושה מגרשים.
2. שינוי ייעוד ממגורים לדרך מוצעת.
3. הגדרת זכויות בניה ושינוי בהוראות בניה.
4. הגדרת שימושים.
5. קביעת תנאים בהליך רישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	9
מגורים א'	22 - 20
קרקע חקלאית	50
דרך מוצעת	15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	15
להריסה	מגורים	9
להריסה	מגורים א'	20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משקי עזר	2,265	34.22
קרקע חקלאית	4,355	65.79
סה"כ	6,620	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	282.88	4.27
מגורים	1,005.12	15.18
מגורים א'	1,261.07	19.05
קרקע חקלאית	4,071.6	61.50
סה"כ	6,620.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים

4.1.1

שימושים

בשטח זה יותר:

א. מגורים.

ב. בריכת שחיה פרטית.

ג. יחידות אירוח.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. תנאי בהליך רישוי להקמת יחידות האירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ב

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי בהליך הרישוי בתא שטח מס' 9 יהיה הכנת תכנית בינוי שתראה מימוש כל הזכויות הבניה לרבות פתרונות החניה והנגישות.

4.2

מגורים א'

4.2.1

שימושים

בשטח זה יותר:

א. מגורים.

ב. בריכת שחיה פרטית.

4.2.2

הוראות

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

יותר עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים ושימושים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.

4.3.2

הוראות

4.4

דרך מוצעת

4.4.1

שימושים

בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל.

4.4.2

הוראות

א

בינוי

לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ותשתית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	8	2	60	500 (1)			40	460	400	9	מגורים	מגורים
5	0	3	3	2	5	4 (2)	60	200			20	180	400	9	אירוח כפרי	מגורים
3	3	3	3	2	8	1	40	250 (3)			50 (3)	200 (3)	400	20 - 22	מגורים	א' מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		(4)	(4)			(4)	(4)	4000	50	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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. בשטח המגורים:

- תותר הקמת חניה מקורה, או מחסן לשימוש ביתי בקווי בניין קדמי וצידי אפס בהסכמת השכן בכתב ובאישור הועדה המקומית, כאשר ניקוז הגגות לכיוון המגרש המבקש.
- תותר בריכת שחיה בכפוף להוראות משרד הבריאות בקו אחורי 0.
- ב. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי, עד 15%- לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 250 מ"ר עבור כל יח"ד.

(2) יח"א.

(3) בכל תא שטח.

(4) שימושים וזכויות בהתאם למותר באזור רגישות 6 עפ"י התכנית ג/21904 בלבד, ובתנאי ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, גידור.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

כל ההוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.

6.2 ניהול מי נגר

מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.3 הריסות ופינויים

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית זו- תוך 10 שנים מיום אישורה.

