

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0359240

ג/23359 - מגרש 315 חד-נס



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
25/10/2017

להפקיד את התכנית  
23/05/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לגליזציה: גוש 201000, חלקה 315 בחד-נס. בחלקה בית מגורים קיים בבעלות משפחה שפרנסתה מבוססת על יחידות נופש קיימות ומתפקדות בשטח. בנוסף ליחידות הנופש קיימת בריכה מקורה וספא המשמש את בני המשפחה ואת יחידות הנופש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/23359 - מגרש 315 חד-נס

מספר התכנית 219-0359240

0.936 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	גולן
קואורדינאטה X	259900
קואורדינאטה Y	760283

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' גן השיקמים 315, חד-נס.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: חד-נס

נפה גולן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חד-נס		315	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		86

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/ 3. הוראות תכנית תממ/2/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/3
17/01/2005	1109	5359	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11120 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/11120
21/05/2012	4181	6419	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17747 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/17747



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלינה אלדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלינה אלדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11/01/2018	אלינה אלדר	11/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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	ויקטור סודאי			חד-נס	(1)		04-6922224		viktorsudai1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן השקמים 315.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלינה אלדר		א. אדריכלים	ראש פינה	השלום	28	04-6860766		alina@adrichalim.com
	מודד	אבו גיבל פרס	1029		מגידל שמס	(1)		04-6985535	04-6985535	fareseng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 86.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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**

הגדלת אחוזי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת אחוזי בניה עיקריים ושירות למגורים וליחידות אירוח.
2. שינוי גובה מבנה.
3. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	315	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	315

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	936	100
	936	100
סה"כ		

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	935.77	100
	935.77	100
סה"כ		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים, ממ"ד, מבני עזר כגון מחסן או מבנה לחנית רכב פרטי, יחידות אירוח כולל כל הדרוש לתפעול, או לחלופין מיזם תיירותי בקנה מידע ביתי או עסק ביתי.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>איכות הסביבה</b>	א
במידה וזכויות הבניה לא ישמשו לאכסון אלא לעיסוק ביתי, סוג העיסוק יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, עפ"י הנחיות סביבתיות לצורך מניעת מטרדים למגורים הסמוכים.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	ב
הקמתן של יחידות אירוח תותר בתנאים הבאים: 1. פתרונות החניה ליחידות האירוח יינתנו בתוך שטח המגרש. 2. יחידות אירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. 3. כל יחידת אירוח תכלול שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מפלס הכניסה הקובעת	8.65	1	30	60.3	564	165	399	936	315	מגורים	א' מגורים
(2)	2	(1)	(2)	2	5	2 (4)	16.5	16.5	155	65	90 (3)	936	315	מגורים	א' מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. גובה כללי של מבנה לא יעלה על 10.0 מ'.
- גובה כללי של יחידות אירוח במידה ותבנה במבנה נפרד ממבנה המגורים לא יעלה על 5.0 מ'.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שרות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי אפס, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן, ושש הגג ינוקז לכוון המגרש שעליו הוא עומד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לפי תשריט, למעט המטבחון הקיים שיותר בקו בנין אפס.
- לפי תשריט, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.
- ניתן יהיה להמיר זכויות בניה מאירוח לטובת עיסוק ביתי בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
- 2 יחידות אירוח.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך -- תיל חשוף -- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך -- תיל מבודד -- 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -- תיל חשוף או מצופה -- 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -- כבל אווירי מבודד (כא"מ) -- 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110--160 ק"ו -- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך -- 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה -- 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת -- 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד -- 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות חפירה או בניה מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים -- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.          ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.          ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.          ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים הציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.          ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.          תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.          גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>	

<b>6.8 שרותי כבאות</b>	<b>6.8</b>
תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>6.9 מבנים קיימים</b>	<b>6.9</b>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>6.10 היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<b>6.11 הריסות ופינויים</b>	<b>6.11</b>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.