

הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0732628

שינוי קווי בנין למבנים קיימים במרחב התכנון של הועדה

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכניות המפורטות שאושרו עם קום הוועדה עסקו בעיקר בליגלוציה לבניינים קיימים תוך התייחסות ומתן פתרונות תכנוניים לבניינים החורגים מהוראות התכניות, וקבעו קווי בנין לבניה חדשה עפ"י המקובל בוועדות אחרות.

הבניה שהתרחבה וחודשה הן לפי היתר ו/או בסטייה מהיתר ו/או ללא היתר התייחסה למרווחים הנהוגים בסביבה ועפ"י המקובל בין התושבים, דבר שגרם לאי התאמה בין הוראות התכניות המפורטות לבניה החדשה שהתרחבה לאחר אישורם.

על מנת להתגבר על תופעה זו ולאפשר מתן היתרים לבניינים הנ"ל יזמה הועדה המקומית לתכנון ובניה תכנית להסדרת קווי בנין שבסמכותה עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

אישור תכנית זו מהווה פתרון לעשרות בניינים שחרגו מקווי הבניין הקבועים בתכניות ומאפשר הנפקת היתרי בניה עבורם.

על-כן מבוקש אישור תכנית זו לתקופה לא מוגבלת בזמן והוראותיה יחולו על כל התכניות המופקדות במרחב התכנון מזמן אישורה.



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

שינוי קווי בנין למבנים קיימים במרחב התכנון של הועדה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 256-0732628

1.2 שטח התכנית 55,981.814 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 62א (א) סעיף קטן 4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון

270880 קואורדינאטה X

793000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחומי שיפוט של: מגידל שמש, עין קניה, מסעדה, בוקעאתה, עג'ר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תחומי שיפוט של: מגידל שמש, עין קניה, מסעדה, בוקעאתה, עג'ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2017	8445	7564	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 256-0344929 ממשיכות לחול.	שינוי	256-0344929
19/06/2006	3832	5542	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13301 ממשיכות לחול.	שינוי	13301 ג/
06/11/2014	724	69110	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17089 ממשיכות לחול.	שינוי	17089 ג/
30/12/2012	1898	6520	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18428 ממשיכות לחול.	שינוי	18428 ג/
19/10/2015	448	7126	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18762 ממשיכות לחול.	שינוי	18762 ג/
02/07/2013	5976	6621	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19243 ממשיכות לחול.	שינוי	19243 ג/
18/01/2016	2729	7187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20349 ממשיכות לחול.	שינוי	20349 ג/
26/03/2015	4409	7011	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20534 ממשיכות לחול.	שינוי	20534 ג/
21/12/1999	1823	43842	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6121 ממשיכות לחול.	שינוי	6121 ג/



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
8918 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8918 ממשיכות לחול.	4592	761	27/11/1997
9858 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9858 ממשיכות לחול.	5414	3362	07/07/2005
256-0308866	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 256-0308866 ממשיכות לחול.	7535	7199	03/07/2017
15526 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15526 ממשיכות לחול.	5960	4200	03/06/2009
20533 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20533 ממשיכות לחול.	7069	7069	02/07/2015
21277 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21277 ממשיכות לחול.	7283	7749	14/06/2016
21647 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21647 ממשיכות לחול.	7197	3125	01/02/2016
15469 גנ/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 15469 ממשיכות לחול.	5633	1787	26/02/2007
17262 גנ/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 17262 ממשיכות לחול.	6014	451	04/11/2009
17263 גנ/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 17263 ממשיכות לחול.	6014	451	04/11/2009

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2239	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 18302 ממשיכות לחול.	שינוי	גנ/ 18302



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשארה מארון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשארה מארון		1	1: 25000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 48 27/06/2019	בשארה מארון	27/05/2019	1	1: 25000	מנחה	קומפילציה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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
ועדה מרחבית	ועדה מקומית	ועדה מקומית, מעלה חרמון מעלה חרמון		ועדה מרחבית לתכנון ובניה מעלה חרמון	מסעדה	(1)		04-6981677	04-6983608	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מסעדה, כביש ראשי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, מעלה חרמון מעלה חרמון		ועדה מרחבית לתכנון ובניה מעלה חרמון	מסעדה	(1)		04-6981677	04-6983608	

(1) כתובת: מסעדה, כביש ראשי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשארה מארון		בשארה מארון אדריכלים ויועצים	עספיא	רח 22	18	04/8399599		bisharam@01 3net.net



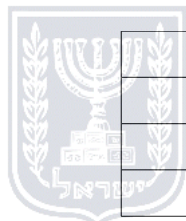
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה	הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון.
חוק	חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965, על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו
התכנית	תכנית מפורטת במסמכות ועדה מקומית שמספרה 256-0732628

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**

הסדרת קווי בנין למבנים הקיימים בתחום תכניות מאושרות על מנת לאפשר הנפקת היתרי בניה לבניינים אלו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

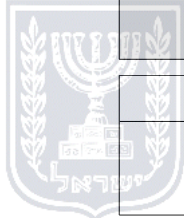
- קביעת הוראות למבנים קיימים שאינם תואמים לקווי בניין מאושרים בכל תכניות המתאר/המפורטות המאושרות במרחב התכנון של הועדה המקומית מעלה חרמון.
- אין הועדה המקומית חייבת לאשר כל בקשה להיתר שתוגש לפי תכנית זו וכי נתון לידיה שיקול דעת תכנונית, לרבות שיקול דעת למניעת בניה בלתי חוקית עפ"י הנחיות המשנה של היועץ המשפטי לממשלה.
- הועדה המקומית בבואה לדיון בבקשה שכוללת חריגות בקווי הבניין עליה לשקול בין יתר שיקוליה גם את נושא מונח הדפסה 9 תכנון זמין.
- אי עידוד בנייה בלתי חוקית בהתאם להנחיות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה.
- בקו בניין אפס צדדי ואחורי אסורה פתיחת פתחים כקבוע בתקנות החוק וכן יש לקבוע מהו המרחק המינימלי המותר לפתיחת פתחים. לבניין קיים עם פתחים במרחק הפחות ממה שנקבע בתכנית, יהיה באישור השכן. אם לא הושג אישור כזה על המבקש לסגור חלונות ולמצוא פתרון אוורור כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	996,995

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (כל מרחב התכנון של הועדה)	55,981,814	100
סה"כ	55,981,814	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

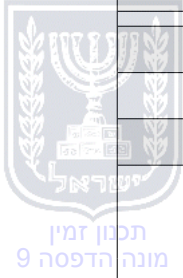
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	55,981,813.94	100
סה"כ	55,981,813.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	השימושים יגזרו מתכנית מפורטת החלה על השטח.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
	הוראות הבניה יגזרו מתכנית מפורטת החלה על השטח.



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	996 - 995	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חלות כאן הוראות התכנית החלה בשטח..

(2) לגבי מבנים קיימים קווי הבניין יהיו בהתאם למבנה הקיים בשטח לפני אישורה של תכנית זו, ראה סעיף 6.4 לגבי מבנים קיימים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

- הוראות הבניה יגזרו מתכנית המפורטת החלה על השטח, ואין בתכנית זו כדי לשנות הוראות ו/או זכויות בניה מלבד שינויי קווי בנין לבניינים בלבד.
- לא יותר השימוש בכל קרקע בתחום תכנית זו בכל תכלית כל שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכלית לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

6.2**קווי בנין**

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו ע"פ הקבוע בתכנית המאושרת עבור כל שטח, למעט בנושא קווי בנין, הוראות בנוגע לקווי הבניין יהיו כמפורט להלן:

1. אין לראות במבנים הקיימים כמבנים שאושרו והותרו עפ"י תכנית זו, היתר בניה יינתן עפ"י הקבוע בחוק ועפ"י הוראות והתניות החלות עליהם.

2. מבנה קיים הנמצא באזור המיועד לבניה החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי ו/או מרווח בין מבנים רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים או לסביבה, ונשמרת גישה למבנים הנוספים במגרש.

3. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תשריט איחוד וחלוקה לבניינים שאינם שומרים מרווחים שלעיל.

6.3**חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

א) היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על בקשה להיתר כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר

הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב) היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הוראות תכנית זו חלות על מבנים קיימים שבנייתם הושלמה עד מועד אישור התכנית. מבנים חדשים או תוספת בניה בתחום התכנית יהיו כפופים להוראות התכנית המאושרות עבור אותם שטחים ועליהם לא יחולו הוראות תכנית זו.</p>

6.5	מבנים קיימים
	<p>א. הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו מקו בניין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו, כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושרנה בקו הבניין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חדירה לתחום הכביש ושטחי ציבור.</p> <p>ב. תנאי למתן קבלת היתר בניה כאמור לעיל יהיה קבלת הסכמת השכנים הגובלים לבניה הקיימת בפועל. במידה ולא תושג הסכמה, הועדה תחייב את מבקש ההיתר להודיע לשכנים הגובלים על הבקשה להיתר ולאפשר להם להשיג התנגדות לבקשה עפ"י חוק.</p>

6.6	היטל השבחה
	<p>הודעה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע או שניתנה ערבות לתשלום, בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

<p>הוראות תכנית זו חלות על מבנים קיימים שבנייתם הושלמה עד מועד אישור התכנית. מבנים חדשים או תוספת בניה בתחום התכנית יהיו כפופים להוראות התכנית המאושרות עבור אותם שטחים ועליהם לא יחולו הוראות תכנית זו.</p>
--

