

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0738559

הסדרת זכויות והגבלות בניה - מגרש 349 בבר יוחאי



מחוז
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
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

שינוי הוראות בניה למגרש 349
תוספת 50 מ"ר בנייה לשטח העיקרי מעל המותר בתכנית גבמ/65 לפי סעיף בחוק 62 (א) סעיף קטן 17 (א)
שינוי קו בניין לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4)
תותר בניית 2 מבנים במגרש
שינוי מרחק מנמלי בין מבנים 1.60 מ' במקום פעמיים מהמרווח הצדדי לפי תכנית ג/12564
הגדלת תכסית לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 9.

1-הבית נבנה על פי ובהתאם לתבוע ג/במ/65 בהיתר מס' 2007206 משנת 2007.

2- בשנת 2012 ניתן היתר מס' 20120289

3-בשנת 2013 אושרה תכנית בסמכות מקומית מה/מק/גבמ/65 לשינוי קווי בניין ללא הוספת זכויות בניה, תכנון זמין ,

4-אושר היתר בניה מס' 20140184 לתוספת בנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת זכויות והגבלות בניה - מגרש 349 בבר יוחאי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 209-0738559

1.2 שטח התכנית 0.592 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) 62 א (17), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 4, 62 א (א) 9

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	מרום הגליל
	קואורדינאטה X	242505
	קואורדינאטה Y	766851
1.5.2 תיאור מקום	בר יוחאי מגרש 349	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: בר יוחאי

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בר יוחאי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13679	מוסדר	חלק		7, 10

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002	746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564
01/10/1998	65	4686	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מה/ מק/ ג/במ/ 1 /65 בתחומה של תכנית זו	החלפה	מה/ מק/ 65 / 1
09/07/2013	6652	6624	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מה/ מק/ גבמ/ 4 /65 בתחומה של תכנית זו	החלפה	מה/ מק/ גבמ/ 4 /65
06/08/1992	4153	4030	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ במ/ 129 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ במ/ 129
21/05/1992	3279	4006	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ במ/ 65 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ במ/ 65
24/12/2001		5041	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מה/ מק/ ג/ במ/ 2 /65 בתחומה של תכנית זו	החלפה	מה/ מק/ ג/ במ/ 2 /65



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית זיגלמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית זיגלמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 47 04/04/2019	דורית זיגלמן	04/04/2019	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		14: 41 05/12/2019	דורית זיגלמן	05/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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	דגנית גרידיש			בר יוחאי	(1)	349			dganit_g@ walla.co.il
	פרטי	יאיר גרידיש			בר יוחאי	(2)	349			yair0288@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ישוב בר יוחאי.

(2) כתובת: מושב בר יוחאי.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שטח התכנית בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית זיגלמן		זיגלמן אדריכלים	פרוד	פרוד		04-6849062		doritz@doritz .com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בינוי קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה
2. שינוי קווי בניין
3. שינוי מרחק בין מבנים
4. שינוי התכסית
5. הגדרת גובה מבנה
6. מתן הוראות להריסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	349



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	591.84	100
סה"כ	591.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	591.84	100
סה"כ	591.84	100



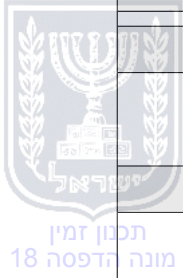
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. ישמש לבנית מגורים . 2. תותר הקמת יח"א בהתאם לתכנית ג/12564
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. החניה באזור החניה המוסדר ובמגרשים. 2. תותר בנית מבני עזר (מוסכים, מחסנים) עד 7% משטח המגרש, למוסכים יותר מרווח קדמי וצידי -0-. 3. גובה מקסימלי 8.5 מ'. 4. גג משופע אדום-חובה. 5. על יח"א חלות כל התנאים וההוראות של תכנית ג/12564.
ב	הוראות בינוי 1. באזור מגורים ב' תותר בנית מבנים בודדים ו/או דו משפחתיים - בגבול משותף . 2. ניתן בכל מגרש לבנות סככה עזר לחנייה ו/או למחסן ובתנאי שיהיה מבניה קלה וגובהה לא יעלה על 2.3 מ' . 3. באזור המגורים הבניה תהיה קשיחה קונבנציונלית או טרומית או בניה מעץ או כל חומר אחר ובתנאי שנעמוד בתקן ו/או בדרישות. 4. כל הגגות יהיו משופעים ואדומים. 5. גובה מקסימלי של הבניין יהיה 8.5 מ' מעל מפלס שביל הכניסה .



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)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת				
					מזרח	מערב			
קדמי					מזרח	מערב	גודל מגרש כללי		
4		8.5	1	50	41.44 (1)	250	592	מגורים	מגורים
4		8.5 (3)	3	120		120	592	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

* מרחק מינימלי בין מבנים 1.60 מטר.

* כל בינוי קיים ערב הגשת התכנית יאושר, וכל בינוי חדש יעמוד בקווי בניין מאושרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות הוועדה המקומית לנייד שטחים עיקריים לשרות+7% מבני שרות.

(2) או לפי תשריט.

(3) גובהן של היחידות לארוח כפרי יהיה עד 7.5 מ' לגג שטוח (גובה מעקה) ועד 8.5 לגג משופע שיא הגג ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. כוחה של הוועדה להיתר פועלות בניה בשטח התכנית לאחר שנמלאו התנאים הבאים :
 - א. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה, על פי תקן החניה ובהתאם לתנאי תכנית זו ובהנחת דעתה של הוועדה בתוך גבול המגרש .
 2. א. הוועדה יכולה לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר לבנייה או לעבודות פיתוח בשטח.
 - ב. לא תעשה כל עבודת פיתוח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

6.2 חניה

תותר החנייה בגבול התכנית בהתאם לכללים ולקביעות כמפורט להלן :
לכל מגרש 1 מקום חנייה באזור חנייה מוסדר בהתאם לתשריט.

6.3 חשמל

- 1- כל בנייה בקרבת חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ .
- 2- לא ייתן אישור לבנייה לבניין או לחלק ממנו בקרבת קווי חשמל מעליהם או מתחתם אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים) מקו אנכי משוך מהתיל החיצוני לבין חלק הבניין הכולט ביותר) כמפורט להלן :
 - 2.0 מ' מקו מתח נמוך
 - 5.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו
 - 8.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו
 - 10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו
- 3- אין לבנות בניינים מעל קווי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה .

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- 1- ניקוז : הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה שיובטח ניקוז קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניה או סלילת דרך וכל עבודות פיתוח אחרות.
- 2- ביוב : כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזי המקומית ולפי דרישת הוועדה .
- 3- תיאום : בכל העניינים הנוגעים בפרק זה תתואם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר

6.5 הוראות פיתוח

1. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי או יוזמי התכנית , או לבעלי הקרקע הגובלת עם הדרך להקים על קרקעותיהם קירות גבו או מחסומים , וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו , אופן בנייתם וגובהם , כמו כן קצוף וזמירת עצים ושיחים וסילוק מפגעים שונים בין קו הבניה וקו הדרך .
2. לא מילא מי שנמסרה לא הודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה. רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.
3. נטיעת עצים ושמירתם- הוועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית על נטיעת עצים, שיחים או גדר חיה, במקומות שנקבעו ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם, כמובן רשאית הוועדה לאסור עקירת עצים קיימים.

6.6 פיקוד העורף	6.6
מקלטים: לא יוצא כל רשיון בניה, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט, המתאימה לדרישות הג"א, למעט אם הוצא על-ידי הג"א פטור ממקלט.	
6.7 תנאים למתן היתרי בניה	6.7
על יח"א חלות כל התנאים וההוראות של תכנית ג/12564.	
6.8 היטל השבחה	6.8
א-הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב-לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
6.9 הריסות ופינויים	6.9
א-מבנה המסומן בסימון הריסה היינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב-תנאי לשימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה. ג-היתר בניה ייתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.	
6.10 הנחיות מיוחדות	6.10
<ol style="list-style-type: none"> 1. איסוף אשפה יעשה לאורך דרכי גישה ולפי דרישת הרשויות הנוגעות בדבר, כמקובל במ.א. מרום הגליל. 2. כניסה לרכב כבד לשירותים הנ"ל תהיה אך ורק לדרכי גישה שיש בהן אפשרות סיבוב ושרוחבם מספיק על הרשויות המקומיות לדאוג לתמרור מתאים. 3. עגלות איסוף אשפה ציבורית תמוקמנה באישור הוועדה ובהנחייתה. 4. במגרשים בהם יבוצע ריכוז מתקן גז יש לבצע מבנה קבע מסתיר באישור הוועדה הוועדה ובהנחייתה. 5. כנ"ל לגבי מתקני פינוי אשפה. 6. רכב חירום במסגרת פרוט ודרכים, מדרכות, יש לאפשר מקסימום גישה לרכב חירום (אמבולנס, רכב אש, משטרה וכד'). 	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
מימוש מידי	