

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0574871

שינוי בקווי בנין מגרש 113 - קדמת צבי

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית והתאמתם עפ"י בניה קיימת, עפ"י סעיף 62א(א) 4. הריסת חלק ממבנה אחסנה שחורגים מגבולות תכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקווי בנין מגרש 113- קדמת צבי
1.2 שטח התכנית	מספר התכנית	219-0574871
1.2 שטח התכנית	סוג התכנית	0.552 דונם
1.4 סיווג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	תכנית מתאר מקומית
1.4 סיווג התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	כן
1.4 סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	62א (א) (19), 62א (א) (4)
1.4 סיווג התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
1.4 סיווג התכנית	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
1.4 סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	265249
קואורדינאטה Y	770660

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית בקדמת צבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: קדמת צבי

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קדמת צבי		113	

שכונה קדמת צבי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		40

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/2010	3185	6093	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13224 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 13224
21/05/2012	4181	6419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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			בהא טרביה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהא טרביה		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08:41 04/12/2019	בהא טרביה	04/12/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	יהודה חגי לוינ			קדמת צבי	(1)	131			hagail240@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קדמת צבי 113.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה חגי לוינ			קדמת צבי	(1)	131			hagail240@gmail.com

(1) כתובת: קדמת צבי 113.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תחום המקרקעין בבעלות המדינה.

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	בהא טרביה	00118954		מגידל שמש	(1)		04-6931663	04-6931663	Tarabiabhaa@gmail.com
	מודד	אימן פרחאת	957		בוקעאתה	(2)		04-6985041	04-6985041	Aimfar@walla.co.il

(1) כתובת: מגידל שמש רמה"ג.

(2) כתובת: 1.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
וועדה מקומית לתכנון ובניה	ועדה לתכנון ובניה מועצה אזורית קצרין.

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 הוראות בניה עבור מבנה מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין קדמי וצידי.

2. מתן הוראות להריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים	1

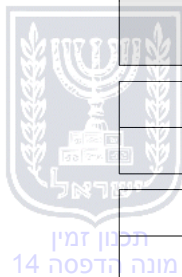
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	552.01	100
סה"כ	552.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	551.99	100
סה"כ	551.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
אזור זה נועד להקמת יחידת דיור אחת למגרש, ומבנה עזר מחסן ו/או חניות רכב מקורות. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של מבנה עזר וממ"ד ייחשבו כשטחי שירות.	
הוראות	4.1.2



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	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת		
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי (3)				30	50	552	1	מגורים	מגורים	2	9	1
אחורי (2)												
צידי- שמאלי (1)												
צידי- ימני (1)												

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:

- הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- שטחי השרות כוללים מחסן משקי, חניות רכב מקורות וממ"ד או מקלט.
- בסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שהסיכוי יישמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 3 או עפ"י תשריט.
- (2) עפ"י תשריט.
- (3) 5 או עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. רישום:
הרישום יעשה ע"פ חוק.

2. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3 חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח נמוך ?תיל תשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל תשוף או מצופה	5.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד(כא"מ)	2.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400ק"ו	35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך תק תת קרקעי	0.5 מ'
כבלי חשמל מתח גבוה תק	3 מ'
כבלי חשמל מתח עליון ארון רשת	בתאום עם חברת חשמל 1 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

הנחיות אלו יינתנו לשינוי עפ"י חברת חשמל, במועד הוצאת היתר בניה.

6.4 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלם או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

<p>6.5</p> <p>שרותי כבאות</p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.6</p> <p>תשתיות</p> <p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת חמים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס תועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס תועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס תועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא ינתנו היתרי בנייה למבנים חדשים ביישוב החל מה- 1/7/2010 אלא לאחר תחילת עבודות הקמת מתקן טיפול בשפכים מעלות הגולן. אכלוס המבנים הנ"ל יותנה בהשלמת הקמת המט"ש.</p> <p>4. מערכות תת קרקעיות : - רשת קווי בזק : ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים, כולל חיבורים לבתים. - רשת החשמל : כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חיבור לבתים) יהיו תת קרקעיים. - ארונות המונים (פילרים) חשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית. - מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולוון וצבוע לפי בחירת האדריכל. פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד ההארה. כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים. - הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה. - תחנות הטרנספורמציה תהינה במבנה בנוי וימוקמו בשטחים המיועדים לשפך ו/או למבני ציבור לפי התכנית, הכל בתיאום עם חברת החשמל. על היזם לבוא בדכריס עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטרנספורמציה הדרושות.</p> <p>6. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>7. סילוק עודפי עפר : שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.</p>	
<p>6.7</p> <p>היטל השבחה</p>	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>



<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>אופן ביצועה של התכנית:</p> <p>כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולת בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד. 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. <p>נטיעת עצים ושמירתם:</p> <p>הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו של ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.</p> <p>סילוק מפגעים:</p> <p>הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר ביו קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.</p> <p>לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.</p> <p>שמירה על הנוף:</p> <p>הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.</p> <p>הנחיות ארכיטקטוניות:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכת תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליות הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש. ה. מבני העזר ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים. 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי אחרי אישור תכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14