

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0843128

שינוי הוראות וזכויות בינוי במגרש 236 בבני יהודה

צפון

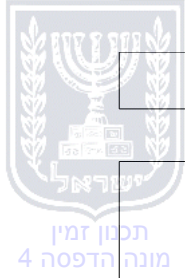
מחוז

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

מטרת תכנית זו היא הסדרת הבניה הקיימת בפועל בשטח ע"י שינוי בקווי בנין וזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

מספר התכנית 219-0843128

0.479 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
------------	-------------------	------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 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	גולן
קואורדינאטה X	265000
קואורדינאטה Y	744675

1.5.2 תיאור מקום

בני יהודה הישנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: בני יהודה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני יהודה		236	1

שכונה בני יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201036	מוסדר	חלק	4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
201036	200001

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5217 ג	236

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	תאריך
ג/ 5217	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס' ג/ 5217 בתחומה של תכנית זו	3733	1414	13/01/1990



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				דראושה מוראד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דראושה מוראד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	22/06/2020	דראושה מוראד	12: 41 19/06/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	10/06/2020	דראושה מוראד	11: 41 10/06/2020	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



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	אלברט בר אל			בני יהודה (1)				04-8738830	albertb70@gmail.com
	פרטי	מיקי בר אל			בני יהודה (1)				04-8738830	albertb70@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בני יהודה בית 236.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלברט בר אל			בני יהודה (1)				04-8738830	albertb70@gmail.com
פרטי	מיקי בר אל			בני יהודה (1)				04-8738830	albertb70@gmail.com

(1) כתובת: בני יהודה בית 236.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל (1)			03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580, נוף הגליל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דראושה מוראד		דראושה מוראד	נצרת	נצרת	56	04-8738830		mndarawsha@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרה של מבנה מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-סעיף 62.א.(א).4:- שינוי בקווי בניין.

-סעיף 62.א.(א).(16).(א).2):- תוספת של 7% באחוזי בניה.

-סעיף 62.א.(א).9:-הקלה בתכסית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	479	100
סה"כ	479	100

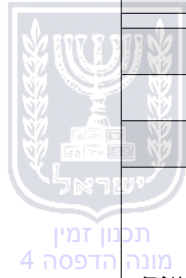
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	478.8	100
סה"כ	478.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
אזור זה המסומן בתשריט בצבע כתום נועד לבניה למגורים בלבד	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח כללי :- א. לא יישמשו שום קרקע או בנין באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות והשימושים המצוינים בסעיף זה ובלוח השימושים וההגבלות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הוועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון ובאזורים השכנים. ג. הבניה בכל אזור ואזור תותר רק על פי תכנית מפורטת או תכנית עיצוב ארכיטקטונית ותכנית בניה כפי שתקבע הוועדה.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	ציד-ימני					ציד-שמאלי		אחורי	קדמי	
מגורים	מגורים	101	479	28	9 (1)	37	37	1	2	2	3	3	4	6 (2)

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:

- מסי מגרש ע"פ תב"ע 236.

- מחסנים בקו בנין 0 - ציד/אחורי בהתאם לתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למבני עזר ומחסנים..

(2) לפי קונטור קו אדום מקווקו בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1 פיתוח תשתית**

ציון קווי ביוב מרכזי וכן קווי מתח חשמלי גבוה מצויינים ע"י תשריט מס' 1 בתכנית מס' ג/5217.

6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. שמירה על הבריאות :-
 יבוצעו הסידורים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ב. ניקוז :-
 השטח לפי תכניות פיתוח השכונות ע"י שיפועים וקירות תומכים. הזרימה ע.פ. קרקע והכבישים.
- ג. ביוב :-
 כל בניין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית המסומנת בשריט תלם בהתאם לסטנדרטים המקובלים של משרד הבריאות.
- ד. מים :-
 תשריט מערכת מרכזי יצורף ע"י המתכנן לרשת המים.

6.3 בינוי ו/או פיתוח

- מזבלה ופחי אשפה :-
 מקום פחי אשפה ומזבלה מסומן בתשריט ממ"ג. העברה ע"י עגלות למזבלה אזורית.

6.4 מקלטים

מקלטים ציבוריים יסומנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות צה"ל.

6.5 חניה

- יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשע"ו-2016 ועידכונה מעת לעת.
- מקומות חניה יתוכננו בהתאם לעדכון תקנות החניה התשע"ו-2016.

6.6 עיצוב אדריכלי

- המחסנים ייבנו מבניה קלה, כאשר קירות ותקרות המחסנים יהיו מחומרים קלים כגון פנלים, אסכורית וכו'.
- גגות המחסנים יהיו משופעים.
- לא יותר חיבור המחסנים ליחידת המגורים והכניסה למחסנים תהיה חיצונית ונפרדת.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4