

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0685610

הסדרת זכויות בניה במגרשים 17 עד 18 רח' חופים, חד-נס



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

התכנית מבקשת לגליזציה למבנים הקיימים בגוש 201000, חלקה 95 מגרשים 17-18, ברחוב חופים 17-18, חד-נס. במגרשים קיימים מבני מגורים ויחידות אירוח. התכנית מבקשת הסדרת קווי בניין על פי מצב קיים, הוראות בניה ותוספת אחוזי בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

הסדרת זכויות בניה במגרשים 17 עד 18 רח' חופים, חד-נס

מספר התכנית 219-0685610

1.2 שטח התכנית

3.790 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) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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	260587
קואורדינאטה Y	759035

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' חופים 17-18, 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		17	
חד-נס		18	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		95

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/07/1989	3655	3679	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5205 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 5205
01/09/1996	4646	4439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8677. הוראות תכנית ג/ 8677 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8677
21/05/2012	4181	6419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17747
29/08/1996	4611	4438	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8585 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 8585



## 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		12: 06 13/09/2020	אלינה אלדר	13/09/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 05 13/09/2020	אלינה אלדר	13/09/2020	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	אריה וולך			חד-נס	(1)	17	04-6921590	04-6999859	arik_890@walla.co.il
	פרטי	ציפורה וולך			חד-נס	(1)	17	04-6921590	04-6999859	arik_890@walla.co.il
	פרטי	מוטי עילם			חד-נס	(2)	18	050-4494313		eilam3@bez eqint.net
	פרטי	ציפי עילם			חד-נס	(2)	18	054-4652603		eilam3@bez eqint.net

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' חופים 17.

(2) כתובת: רח' חופים 18.

**1.8.2 יזם****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	חרמון	2	04-9533333	02-5456054	

**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	9681681	א. אדריכלים	כרמיאל	מגידו	5	04-6860766	076-5101174	alina@adrich alim.com
	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: א.תעשייה צפוני, ת.ד. 255.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 מבנים לפי מצב קיים בשטח ושינוי הוראות בניה וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין - 4א62(א)

הגדלת אחוזי בניה - 17א62(א)

שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני - 5א62(א)

הקלה - 9א62(א)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

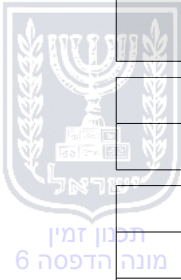
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		18,17
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	18,17
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	18,17
להריסה	מגורים א'	18,17

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	3,790	100
סה"כ	3,790	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,789.14	100
סה"כ	3,789.14	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. כללי - לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.</p> <p>ב. מגורים - תותר הקמת שתי יחידות דיור על כל חלקה, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. בנוסף תותר ההקמה של עד שתי יחידות ארוח כפרי כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד, שיכלול שתי יחידות אירוח בשטח של 40 מ"ר כל אחת מבונות במבנה אחד. כמו כן תותר הקמת מבנה עזר. יחידות אירוח ישמשו למטרה זו בלבד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>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. ניתן להקים יותר מבריכה אחת אשר סה"כ כמות הבריכות לא תעלה על 200 מ"ר והשאר בהתאם לתכנית ג/17747.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תכנית בינוי לכל המגרש שתכלול את כל המבנים הקיימים והמתוכננים ופתרון החנייה, תוגש לאישור הועדה המקומית יחד עם בקשות להיתר בניה ליחידות האחרות הכפרי.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שרותים סניטריים.</li> <li>החומרים שישמשו לבנית יחידות אירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.</li> <li>זכותה של ועדה המקומית - על פי שיקול דעתה - לצמצם את כמות היחידות המרבית למגרש, אם הנתונים הפיזיים של המגרש יוצרים מטרד למגרשים שכנים.</li> <li>הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש ההיתר, וכל זאת על חשבון המבקש.</li> <li>הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים כלליים נוספים למתן היתרי בניה, בתאום עם ועד הישוב, בין היתר בנושאים הקשורים לאופי העיצור של יחידות הארוח והצפיפות המותרת לבניה.</li> <li>כל בקשה להיתר לבנית יחידות ארוח אשר חורגד מהוראות תכנית זו מחייבת הגשת תכנית שינוי יעוד קרקע.</li> <li>הגישה ליחידות הארוח תהיה דרך המגרש של מבקש ההיתר.</li> <li>זכותה של הועדה המקומית להתנות בכל עת הוצאת היתרי בניה בהרחבת והתאמת התשתיות של הישוב, על פי שיקול דעתה המקצועי.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5		2	1	2	30	39.39	745.76			60	685.76 (1)	1893	17	מגורים	מגורים א'
5		2	1	2	30	39.38	747.04			60	687.04 (1)	1897	18	מגורים	מגורים א'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	17	מגורים	מגורים א'
5	18	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. גובה כללי של הבניין לא יעלה 8.5 מ' מפני קרקע טבעית.
- מותר לבנות בריכה מקורה בקירוי קל מחוץ לקווי בנין כחלק משטח עיקרי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 80 מ"ר ל-2 יחידות אירוח.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), על עדכוניהן ושינויהן, בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>מקו מתח נמוך 2 מ' מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' מקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לקו חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ניקוז - הועדה המקומית רשאית להודות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח הניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך בתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>מים - יחידות הארוח תחוברנה למערכת המים של המגרש בו הן ממוקמות, והסידורים יהיו על פי דרישות משרד הבריאות. הועדה המקומית תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים, מתואמות עם תכניות התשתיות.</p> <p>ביוב - כל מבנה המקבל אספקת מים יחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב, על פי תכנית ביוב למגרש כולו שתוצג בתכנית הפיתוח, אשר תאושר ע"י מנהלת הכנרת והמשוך לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה התחלת ביצוע תכנית הביוב.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>	<p><b>6.5</b></p>

<b>6.5 פסולת בניין</b>	<b>6.5</b>
<p>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>	



<b>6.6 פיקוד העורף</b>	<b>6.6</b>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת פתרון מיגון מתאים, על פי תקנות הג"א התקפות בעת הגשת הבקשה.</p>	

<b>6.7 שרותי כבאות</b>	<b>6.7</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

<b>6.8 היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.

