

הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0776716

שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים ואירוח כפרי בבוקעתא ג/25232

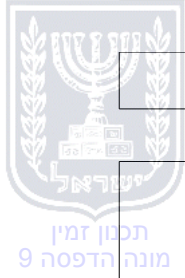
מחוז

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

המגרש נמצא בשכונה דרומית כפר בוקעתא (כרום אלרומאן), מקום צמוד למטעי תפוחים ומשקיף על הר חרמון.

התכנית משנה זכויות בניה שחלות על המתחם ומתאימה אותם למצב קיים בשטח עם אופציה להגדלת זכויות בצורה מינימלית.

המגרש מכיל 4 יחידות אירוח ושרותים תיירותיים נלווים.
מטרת התכנית :

-שינוי יעוד מאזור מגורים ומסחר לפי (ג/6121 ו- 256-0379974) ל- לאזור מגורים ואירוח כפרי.

-הוספת שרותים נלווים לזכויות כמו הגדלת מס' יח"א מ 4 ל- 6 יח"א, הסדרת ברכת שחיה קיימת ומבנה ספא, עם שמירה על זכות קיום יחידת דיור מעל מבנה קבלה קיים בכניסת המתחם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שנינו יעוד ממגורים ומסחר למגורים ואירוח כפרי בבוקעתא ג/25232
------------------	---

מספר התכנית	256-0776716
--------------------	-------------

שטח התכנית	1.333 דונם
-------------------	------------

סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
---------------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
---	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
----------------------	-----

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**

מעלה חרמון

קואורדינאטה X

273502

קואורדינאטה Y

789033

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית קרום אלרומאן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוקעאתה - חלק מתחום הרשות : בוקעאתה

נפה

גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בוקעאתה			

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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/ 19243	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19243 בתחומה של תכנית זו.	6621	5976	02/07/2013
ג/ 6121	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6121 בתחומה של תכנית זו.	43842	1823	21/12/1999
256-0379974	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 256-0379974 בתחומה של תכנית זו.	7790	7554	07/05/2018



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				בהאא טרביה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בהאא טרביה		תשריט מצב מוצע	לא
מים	מנחה		10	22/05/2020	מאהר אלשאער	15: 45 02/11/2020	נספח הידרולוגי להגנה על מי תהום	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/11/2020	בהאא טרביה	12: 13 30/11/2020	מצב מאושר כולל תרשים תכנית מתאר ותכנית כוללנית.	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	אחסאן אבו שאהין			בוקעתא	בוקעתא				tarabiabhaa@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחסאן אבו שאהין			בוקעתא	בוקעתא				tarabiabhaa@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחסאן אבו שאהין			בוקעתא	בוקעתא				tarabiabhaa@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בהאא טרביה	00118954		מגידל שמס	(1)		04-6931663	04-6931663	tarabiabhaa@gmail.com
	מודד	וסים אבו שאהין	1186		בוקעתא	(1)		04-6931663	04-6931663	waso.eng@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסת מים, ביוב וניקוז	מהנדס	מאהר אלשאער	6523024		קרית שמונה	אזור תעשיה (צפון 2)		052-4202830	072-2446451	m@m- eng.co.il

(1) כתובת : 1.

(2) כתובת : ת.ד.563.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 זכויות בניה במגרש מגורים קיים בכפר בוקעאתה - שכונה דרומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים ואירוח כפרי.

2- קביעת הוראות וזכויות בניה ביעוד מגורים ואירוח כפרי.

3- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

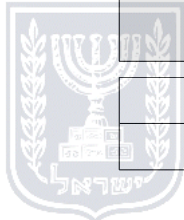
יעוד	תאי שטח
מגורים ואירוח כפרי	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	1,333.57	100
סה"כ	1,333.57	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ואירוח כפרי	1,333.57	100
סה"כ	1,333.57	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ואירוח כפרי****4.1.1****שימושים**

במגורים ואירוח כפרי יותר שני שימושים עיקריים:

1. מגורים שיכלול יחידות דיור של מגורים.

2. אירוח כפרי שיכלול יח"א, אזור קבלה, אולם רב תכליתי, מועדון פרטי וחברתי, מזנון וברכת שחיה מקורה.

בשימוש זה יותר הקמת פעילויות תיירותיות ואטרקציות בתוך החללים, גם בחצר ומשטחים לא מקורים בתוך גבולות מגרש.

4.1.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות									
מגורים ואירוח כפרי	אירוח כפרי	1	1333	600	100	60	(1)	16 (2)	4	(3)	(3)	(3)	(3)	
מגורים ואירוח כפרי	מגורים	1	1333	350	50	60	2	16 (2)	4	(3)	(3)	(3)	(3)	

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 המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה של המבנה.
- הועדה המקומית רשאית להעביר % בניה בין שני השימושים, כל עוד ישמרו סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- ג. תותר הסבת 2 יח"א והשירותים הנלווים מעל קומת קבלה ליח"ד שלישית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הקמת 6 יח"א.
- (2) 16 מ' כולל גג רעפים.
- (3) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.1.1. יח"א ייבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- 6.1.2. לא יינתן היתר בנייה ליח"א במבנה המגורים ללא בניית יחידת דיור אחת לפחות ואכלוסה.
- 6.1.3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.1.4. מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית ואשר תפרט כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יח"ד/ יח"א המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה.

6.2**חניה**

- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר.
- תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה :
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה

6.3

חשמל

כבלי חשמל מתח עליון
 בתיאום עם
 חברת חשמל
 ארון רשת
 שנאי על עמוד
 1.0 מ'
 3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
 על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב:
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת
 ע"י משרד הבריאות, תאגיד הביוב האזורי והגורמים המוסמכים.



6.5	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, בחומרים נקבוביים וחדירים.

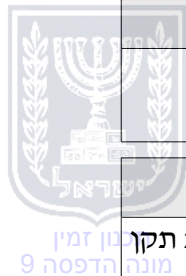
6.6	פסולת בניין
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. פינוי אשפת השכונה יהיה לאתר מוסדר.



6.7	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.8	תשתיות
	פיתוח/ביצוע התשתיות יתבצע בד בבד עם ביצוע התכנית. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של על עבודות התשתית לרבות קווי : ביוב, ניקוז, מים, תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור המבנים לרשת המים.

6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.11	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2 מימוש התכנית

מיידי אחרי אישור תכנית

