

הוראות התכנית

תכנית מס' 256-0806703

שינוי קווי בנין במגרש ע"ש עהד רבאח מג'דל שמש

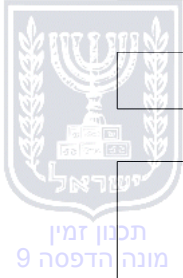
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בנין קדמי במגרש ע"ש עהד רבאח במגידל שמס, שכונה צפונית (אזור מגורים ב'). השינוי הוא בחזית קדמית צמוד לכביש 209, עקב חדירת כביש ללא מוצא בגבולות המגרש. התכנית תכלול קביעת שטח מגרש מינימלי באזור מגורים ב', 219 מ"ר במקום 250 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין במגרש ע"ש עהד רבאח מג'דל שמס	שם התכנית	1.1 שם התכנית
		ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	256-0806703	
	0.415 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	סוג התכנית	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	62א (א), 62א (א) (7)	
	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

271988 קואורדינאטה X

797376 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית מגידל שמס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידל שמס - חלק מתחום הרשות: מגידל שמס

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה צפונית.

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/07/2013	5976	6621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19243. הוראות תכנית ג/ 19243 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19243
07/07/2005	3362	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9858 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9858



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהאא טרביה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהאא טרביה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 45 15/03/2020	בהאא טרביה	15/03/2020	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		09: 18 20/11/2019	בהאא טרביה	20/11/2019	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	עהד רבאח			מגידל שמש (1)	מגידל שמש (1)		050-3430422		Tarabiabhaa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תיבת דואר 1484 ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עהד רבאח			מגידל שמש (1)	מגידל שמש (1)				Tarabiabhaa@gmail.com

(1) כתובת: תיבת דואר 1484 ..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עהד רבאח			מגידל שמש (1)	מגידל שמש (1)		050-3430422		Tarabiabhaa@gmail.com

(1) כתובת: תיבת דואר 1484 ..

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	בהאא טרביה	00115498		מגידל שמש (1)	מגידל שמש (1)		04-6931663	04-6931663	tarabiabhaa@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	איהאב אבו גבל	1302		מגידל שמס	מגידל שמס	1	04-6982931	04-6982931	Abujblehab@gmail.com

(1) כתובת : תיבת דואר 3001 ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית לתכנון ובנייה	ועדה מקומית לתכנון בניה מעלה חרמון.

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**

שינוי בקו בנין קדמי, קביעת מגרש מינימלי לתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קדמי לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א) 4.

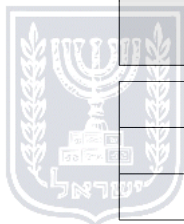
קביעת מגרש מינימלי באזור מגורים ב', 219 מ"ר במקום 250 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) 7.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך משולבת	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	195.69	47.14
מגורים ב'	219.47	52.86
סה"כ	415.16	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	195.69	47.14
מגורים ב'	219.47	52.86
סה"כ	415.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>- שימושים מותרים : אזור מגורים ב' תותר בנית בתי מגורים. בתי המגורים ישמשו למגורים ולעיסוק של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים. העיסוק ימוקם בקומת קרקע, ראשונה ו/או שניה כמו : מחסן לשימוש ביתי, חניה, חנויות, מסעדה, קיוסק, משרדים, לבעלי עסק חופשי, מרפאות ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים. שמושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה. כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד לגן ילדים, מעון יום או מועדון נוער עם כניסה נפרדת. במצב זה תינתן תוספת באחוזי בניה עד 10% בקומת הקרקע.</p> <p>- שטח מגרש מינימלי : 219 מ"ר מינימום, במקום 250 מ"ר לתכנית זו.</p> <p>- אחוזי בניה מותרים : סה"כ שטחי בניה בקומה לא יעלה על 60% כולל שטחי שירות ועל 360% בשש קומות.</p> <p>- גובה בניה מותר : חמש קומות מעל קומה מפולשת ולא יותר מ-24 (עשרים וארבע) מטר. יותר שימוש בעליית הגג בתנאי שגובה בנין מפני קרקע טבעית או חפירה לא יעלה על 24 מ'.</p> <p>- מרווחים (מטר) : קדמי : לפי תשריט או 2.0 צדדי : 2.0 אחורי : 2.0</p> <p>הערות והגבלות מיוחדות :</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון. * תותר בניה בקו בנין עד אפס צדדי או אחורי בהסכמת השכן ובלי פתחים. * כאשר קו הבניה הצדדי יהיה עד אפס מצד אחד, אז המרחק מהצד השני חייב להיות 3.0 מ'. * באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת פתרון חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות גישה ליחידות דיור מוצעות תהייה צדדית ולא מרחבת הכביש המאושרת.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים ישמש כמעבר להולכי רגל וכלי רכב לשרות, ומעבר למשק. מערכות תשתית תת קרקעית. כגון : מונה הדפסה 9
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (4)			60	360	(1)	(1)	60	300	219	1	מגורים ב'
אחורי 2											
צידי- שמאלי 2											
צידי- ימני 2											
מזל הכניסה הקובעת (3)		24 (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:

- במידה ויבנה מבנה לצרכי ציבור כגון גן ילדים, מעון יום או מועדון נוער תותר תוספת של אחוז בניה ע"פ סעיף 4.1.1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הועדה המקומית רשאית להעביר % בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה, כל עוד ישמרו סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

(2) 24 כולל גג רעפים.

(3) 5 קומות מעל קומה מפולשת.

(4) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

6.2**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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים 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 לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף 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 תקתת קרקעי	0.50 מ'
כבלי חשמל מתח גבוה תקתת	3 מ'
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
ארון רשת	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.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור מי תנור.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד המים והביוב והגורמים המוסמכים לכך.



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .</p>
6.4	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע לפי הנחיות פיקוד העורף החדשה , כולל אישורם לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית , תכנית זו תכלול:</p> <p>דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פיתוח המגרש הכוללת גבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדור, שטחי גינון נוי וחניה, עיצוב וחזות המבנים.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה סימון שהכניסה לבית לא תהיה מרחבת הכביש המאושרת, אלא תהיה צדדית.</p>
6.6	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>3 שנים מתאריך אישור תכנית.</p>

