

ועדה מקומית גליל עליון  
1965 – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

18-05-2009

הוראות התכנית

תכנית מס' גע/מק/149

תכנית לשינוי קווי בנין בגוש: 13237 חלקה: 36 מגרש: 36 בכפר-יובל

הצפון

מחוז

גליל עליון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת.

סוג התכנית

ועדה מקומית גליל עליון  
אישור תכנית מס' גע/מק/149  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 70080808/8/6  
יו"ר ועדה מחוזית  
יוסף ברון  
יו"ר הוועדה  
אהרון ולנסקי

ועדה על אישור תכנית מס' גע/מק/149  
מחשמה בילקוט הפרסומים מס' 6014  
מיום 1.11.09

## דברי הסבר לתוכנית

תיקון קו בנין קדמי בגין קרוי מרפסת בבית מגורים קיים ותיקון קו בנין צידי בגין קרוי מרפסת בבית מגורים בן ממשך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**מחוז הצפון**  
**תכנית מס' גע/מק/149**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

כפר יובל 36 - שינוי קו בנין	שם התכנית	1.1
3.059 דונם	שטח התכנית	1.2
1. הגשה. 2. מילוי תנאים להפקדה.	שלב	1.3 מהדורות
1. מהדורה 1 בשלב הגשה. 2. מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים להפקדה. 3. מהדורה 2 בשלב מילוי תנאים להפקדה.	מספר מהדורה	
4.5.2006 23.10.2006 .2 10.12.2006 .3	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
ועדה מקומית		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

<b>1.5 מקום התכנית</b>
------------------------

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון
- 255,975 קואורדינטה מערב מזרח – Y
- 794,725 קואורדינטה דרום צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום חלקה מס. 36, כפר יובל
- 1.5.3 רשויות מקומיות ברשות מקומית מועצה אזורית מבואות חרמון
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב מספר בית
- כפר יובל
- מגרש 36
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13237	מוסדר	חלק מהגוש	36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	13237

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
36	9489/ג

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
3.5.2001	4983	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 9489/ג ממשיכות לחול.	• שינוי	9489/ג
15.5.2005	5379	הוראות למתן היתרי בניה לחדרי אירוח	• כפופה	12998/ג

1.6.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת		אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.3 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		

## 1.7 מסמכי התכנית

שם המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
1. תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	4.5.2006	רחל קינן	ועדה מקומית לתכנון ובנייה	
2. חודאות התכנית	מחייב		19		4.5.2006	רחל קינן	ועדה מקומית לתכנון ובנייה	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה החוזרות על התשייטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפח	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		יוסף ירחני	4365279			כפר יובל	6942061	0507777163		
		יוסף שרה	0177393							

## 1.8.1.1 יזם פועל

יזם פועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפח	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		יוסף ירחני	4365279			כפר יובל	6942061	0507777163		
		יוסף שרה	0177393							

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע



דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				קריית הממשלה ת.ד. 580 נארת עילית				מ.מ.ג.		

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנונה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
	6949756	05054101541	6902841	הירדן 11 ק"ש		886		מגורבי נופל		
		0507459097	6941660	ששת הימים 24 ק"ש		18547	5090664-3	קינן רחל		הנדסאי



## 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.

הגדרת מונח	מונח

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 ועיקרי הוראות התכנית**

שינוי קווי בנין – לפי סעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

## 2.2 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		3.059	שטח התכנית – דונם
*	ל"ר		מגורים – מספר יח"ד
		*	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מגורים מיוחד – מספר יח"ד
			מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		*	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
במסגרת סה"כ השטחים המותרים		*	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

\* עפ"י הוראות ג/12998, ג/9489

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
לי"ר	לי"ר		36	מגורים א'

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 יעוד: מגורים א'**

**4.1.1 שימושים**

- א. מגורים
- ב. אירוח

**4.1.2 הוראות**

הוראות סעיף זה הן עפ"י הוראות תכנית ג/9489 בתוקף ותכנית ג/12998 בתוקף.

## 5. טבלת זכויות והולאות בניה

	קווי בנין (מסל) (2)			מספר קומות		גובה מבנה (מסל)	צפיפות (יח"ד לידום נט)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	(1) שטחי בניה (מ"ר)			גודל מוארש/ מוערר/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
	צו"ד- צו"ד- שמאלי	צו"ד- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שדות			
5	3	3	6													36	מגורים+אירוח

עמ"י תכניות: ג/9489, ג/12998

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.  
 (2) עפ"י המסומן בתשריט. השינוי בקווי הבנין מתייחס למבנים קיימים בלבד. כל בניה חדשה תהיה לפי קווי בנין בתכנית: ג/9489.

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

**6.1.1** תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית: הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה, תכנית פיתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס חניה למפלס הדרך הסמוכה, גידור ושטחי גינון.

**6.1.2** קיר-גדר המסומן להריסה הינו קיר-גדר המיועד להריסה. קיר-הגדר יהרס על פי הוראת מהנדס הועדה או מהנדס הרשות.

**6.1.3 תשתיות:**

א. מים:

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

ב. ניקוז:

תנאי למתן היתר בניה: הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ג. ביוב:

תנאי למתן היתר בניה: חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

ד. חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם תאשר הועדה המקומית קו עילי.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים: 2.00 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.50 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5.00 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 11.00 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 25.00 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

3.00 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

1.00 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

0.50 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ה. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח

התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מסודר.  
פינוי אשפה כללי יעשה ע"י המועצה האזורית מבואות החרמון.

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

6.1.5 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 צדדי, יהיה הניקוז לכוון מגרש המבקש.

6.1.6 לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## 6.2 שיפוי

6.2.1 יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחוייב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

### 7.2 מימוש התכנית



**8. אישורים וחתימות****8.1 אישורים**

<b>אישורים להפקדה</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	א שרה יאן א שרה יאן			יאן יאן א שרה	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
20/1/09	דניאל קינו תכנון אודיכלי מ.ר. 18547		30906643	האמן	עורך התכנית

שם המשפחה  
 שם פרטי  
 מספר זהות

1147, 101

101, 101