

תקן 5/15 אישור

2013675

תכנית מס': 219-0246470 - שם התכנית: גו/מק/חד נס/127 - שינוי קווי בנין ותוספת בריכה במגרש 127 בחד נס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמני
מונה הדפסה 7

תכנית מס' 219-0246470

גו/מק/חד נס/127 - שינוי קווי בנין ותוספת בריכה במגרש 127 בחד נס

מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי גולן
	תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמני
מונה הדפסה 7

ועדה מקומית 1/15
 אישור תכנית מס' 219-0246470
 הועדה המקומית החליטה לאשר את הבניה
 בשיעור מס' 2014/03 ביום 21/10/14
 יעקב ביקוב אילי טלחה
 מהנדס/ועדה י"ד העדה



תכנון זמני
מונה הדפסה 7

הודעה על אישור תכנית מס' 219-0246470
 מודפס בילקוט חמרטומים מס' 2067
 מיום 1/12/15

דברי הסבר לתכנית

הבקשה היא לשינוי קווי בנין בהתאם לבניה הקיימת ובשל הצורך להוסיף ממ"ד. כמו כן לבנית בריכה שחיה פרטית במגרש.



תכנון זמני
מונה הדפסה 7



תכנון זמני
מונה הדפסה 7



תכנון זמני
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמני
מונה הדפסה 7

גו/מק/חד נס/127 - שינוי קווי בנין ותוספת בריכה במגרש

127 בחד נס

219-0246470

0.481 דונם

הגשה

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמני
מונה הדפסה 7



תכנון זמני
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן

260557 קואורדינאטה X

759322 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 127 בחד-נס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלק בחלקן
201000	מוסדר	חלק		79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/2012	4181	6419	תכנית זו משנה רק את ההוראות בנוגע לגודל מגרש מינימאלי וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17747 ממשיכות לחול על תכנית זו.	שינוי	ג/ 17747 ✓
05/08/1993	3795	4131	תכנית זו משנה רק את ההוראות בנוגע לקווי בנין וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 100 ממשיכות לחול על תכנית זו.	שינוי	ג/ במ/ 100 ✓



1.7 מסמכי התכנית



תקנון זמין
מונה הדפסה: 7

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע גליון: 1			טליה ארז				מחייב	הוראות התכנית
לא				טליה ארז			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	גליון: 1	23/03/2015		טליה ארז	23/03/2015		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



תקנון זמין
מונה הדפסה: 7

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	טל ירון אלדר			תל אביב- יפו	הרטגלס (1)	3	054-8018200	054-8018200	

הערה למגיש התכנית:

תקנון זמין
מונה הדפסה 7

(1)

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טל ירון אלדר			תל אביב- יפו	הרטגלס (1)	3	054-8018200	054-8018200	

(1)

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	02-5456054	02-5456054	
חוכר	טל ירון אלדר			תל אביב- יפו	הרטגלס (2)	3	054-8018200	054-8018200	

(1) כתובת: מלון פלאזה, ת.ד 580 נצרת עילית 1766401.

(2)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טליה ארז	ה/ 7897				(1)	04-6922722		erez.tali@gm om
	מודד	פרחאת אימן האני	957		בוקעאתה		(2)	050-8826031		farh@gm om

(1) כתובת: עמוקה 1380200.

(2) כתובת: בוקעאתה רמת הגולן 12437 ת.ד. 2332.



תכנון זמין
מונה תדפסה 7



תכנון זמין
מונה תדפסה 7

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
בריכת שחיה פרטית	בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס. 2 התשס"ח 2008.
מגורים א'	שטח שיועד בתכנית ג/במ/100 למגורים א'.

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 קווי בנין בהתאם לבניה הקיימת ובשל הצורך להוסיף ממ"ד. כמו כן לאפשר בנית בריכת שחיה במגרש. שינוי גודל מגרש מינימאלי שעליו ניתן להקים בריכת שחיה.



תכנון זמני
מונה הדפסה 7

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קווי בנין בהתאם כמסומן בתשריט. כמו כן לאפשר בנית בריכת שחיה פרטית במגרש.



תכנון זמני
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.481
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ענף	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	240.5		240.5		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גנ"ב האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מספר
מגורים א'	481	100	100
סה"כ	481	100	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מספר
מגורים א'	480.65	100	100
סה"כ	480.65	100	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים א'
	4.1.1	שימושים
<p>א. הוראות ע"פ תכנית גב"מ 100. ב. הקמת בריכת שחיה פרטית.</p>	4.1.2	הוראות
<p>א כמו מגורים א' בתכנית ג/במ/100</p> <p>ב כמו בתכנית ג/17747</p>		



תכנון זמני
מונה הדפסה 7



תכנון זמני
מונה הדפסה 7



תכנון זמני
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדום	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	480	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הערה ברמת הטבלה:

הוראות ע"פ תכנית ג/במ/100 וע"פ תכנית ג/17747.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ תכנית ג/במ/100.

(2) כמסומן בתשריט בקו אדום מקווקו ובהתאם לבקשה להיתר מס' 13854100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ג. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.



תכנון זמני
מונה הדפסה 7

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל החיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'.

ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד: מהתיל החיצוני 1.50 מ', מציר הקו 1.75 מ'.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: מהתיל החיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ'.

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי: מהתיל החיצוני 9.50 מ', מציר הקו 13.00 מ'.

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 30 מ'): מציר הקו 20.00 מ'.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35 מ'.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.



תכנון זמני
מונה הדפסה 7



תכנון זמני
מונה הדפסה 7

6.2	חשמל
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קו מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.3	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.4	פיתוח סביבתי
<p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.5	קולטי שמש על הגג
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.6	שרותי כבאות
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

6.7	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ע"פ תכנית ג/17747.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

8. חתימות

<p>תאריך: 15.5.15 חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: טל ירון אלדר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 15.5.15 חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>סוג:</p>	<p>שם: טל ירון אלדר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 533131761</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: 15.5.15 חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: טל ירון אלדר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>תאריך: 17.5.15 חתימה: <i>[Signature]</i></p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: טליה ארוז שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>



תכנית זמני
מונה הדפסה 7



תכנית זמני
מונה הדפסה 7



תכנית זמני
מונה הדפסה 7