

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

התקבל

**הוראות התכנית**

07-04-2016


תכנית מס' 253-0267534

מגרש 45, מרגליות

מחוז צפון  
 מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית גליל עליון  
 אישור תכנית מס' 253-0267534  
 ועדת משנה החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 2016001 מיום 20/2/16  
 יו"ר ועדת מחוזית יו"ר ועדת משנה

בני-בן מובחר

שמואל (מולני) שפיגל  
אדריכל

253-0267534  
7253

20/4/16

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת קווי בניין והוראות לבריכת שחיה בהתאמה לבניה קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 45, מרגליות
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	253-0267534
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף 1.565 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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 הגליל העליון

251309 קואורדינאטה X

791039 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 45, מרגליות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	45		מרגליות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
3, 5-6		חלק	מוסדר	14026

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15542 ג/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15542 ממשיכות לחול.	6073	2412	24/03/2010
19751 ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19751. הוראות תכנית ג/ 19751 תחולנה על תכנית זו.	6528	2139	07/01/2013

תכנית מס': 253-0267534 - שם התכנית: מגרש 45, מרגליות

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד בריק		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמוד בריק		תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/01/2015	מחמוד בריק	07/05/2015	

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	אפריים בנימיני			מרגליות	(1)	45	050-6874462	04-6941095	brickm@012.net.il

הערות למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 45

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מושב מרגליות	מרגליות	(1)		04-6943317	04-6943917	
פרטי	אפריים בנימיני			מרגליות	(2)	45	050-6874462	04-6941095	brickm@012.net.il

(1) כתובת: מרגליות

(2) כתובת: מגרש 45

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	073-2548203	02-5456055	

(1) כתובת: ת.ד. 580

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 253-0267534 - שם התכנית: מגרש 45, מרגליות

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד בריק		בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים	קרית שמונה	(1)		04-6941095		brickm@012. net.il
	מודד	חסן שמס	930	משרד הנדסה גיאודיטת והנדסה אזרחית	בוקעתה	(2)		04-6982325	04-6982325	hassan1069@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 347.

(2) כתובת: רמ"יג.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בקווי בניין בהתאם למצב הקיים בשטח, והסדרת בריכת שחיה פרטית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א(א) 4 לחוק התכנון והבניה.  
מתן הוראות לבריכת שחיה פרטית עפ"י סעיף 62 א(א) 9.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.565				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
54% או 540 מ"ר הנמוך בין שניים, מתוך זה 200 מ"ר עבוד יחידות אירות. עפ"י ג/15542		540		540	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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 בישוב כפרי	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,565	מגורים א' בנחלות
100	1,565	סה"כ

  

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,565.59	מגורים בישוב כפרי
100	1,565.59	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים בישוב כפרי	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י ג/15542 סעיף 3.1.1 כשימוש ביעוד מגורים אי' בנחלות. מותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בשטח החצר.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות הוראות נוספות עפ"י הקבוע בתכנית ג/15542.	א
הוראות בינוי בקשה להיתר בניה לבריכת שחיה תכלול תכנית בינוי ופיתוח של מגרש כולו שתאושר ע"י ועדה מקומית ותפרט את הוראות בניית הבריכה בהתאם לתת הסעיפים דלהלן: - במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש. - במידה ובריכת השחיה תהיה מקורה, השטח המקורה יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים העיקריים. - בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמוד בקווי בניין המותרים בשטח. - בריכת שחיה פרטית תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות, ושער הניתן לנעילה. - התקנה מקפצות בבריכת שחיה פרטית אסורה. - בבריכת שחיה פרטית, שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה. - הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	ב

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בגין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מי"ר)				גודל מגרש (מי"ר)	תאי שטח	יעד	
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מעל הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	(9) 4	5	(9) 4	(8) 2	(7) 8	(6) 3	(5) 40	(4) 67	(3)	(3)	(2) 130	(1) 540	1000	1	מגורים בישוב כמרי		

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) או 54% הנמוך מבין שניים.
- מתוך זה עד 200 מי"ר ליחידת אירוח, עפ"י ג/15542..
- (2) או 13% הנמוך מבין שניים.
- (3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס החניה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו..
- (4) או 670 מי"ר הנמוך מביניהם. גודל מבנה מקסימלי לא יעלה על 370 מי"ר למבנה אחד..
- (5) או 400 מי"ר הנמוך מבין שניים..
- (6) למגרש מינימלי.
- (7) לגג שטוח או 9.0 מ' לגג משופע.
- (8) ועלית גג.
- (9) פרט לבנייה קיימת (עפ"י תשריט).

<b>6. הוראות נוספות</b>																											
<b>6.1</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>																										
	על תכנית זו חלות כל הוראות תכנית ג/15542 שלא שונו מכוח תכנית זו.																										
<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>																										
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, האישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>																										
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>																										
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>- על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ul> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">מציר הקו</th> <th style="text-align: left;">מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ארון רשת - 1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>שנאי על עמוד - 3.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'		קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'		כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -		כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'		כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת - 1.0 מ'		שנאי על עמוד - 3.0 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן																										
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'																										
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'																										
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																										
	תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'																										
	כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'																										
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -																										
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -																										
	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																										
	כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'																										
	כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל																										
	ארון רשת - 1.0 מ'																										
	שנאי על עמוד - 3.0 מ'																										

<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <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 לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכניות, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>
	<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>
	<p>היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>

<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>אישור כיבוי אש לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	מספר שלב	תאור שלב
	1	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

--

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: אפריים בנימיני שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 3.4.16 חתימה:
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: מושב מרגליות 11111	סוג: רשות מקומית חתימה:
יזם	שם: אפריים בנימיני שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 3.4.16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה חתימה:
עורך התכנית	שם: מחמוד בריק שם ומספר תאגיד: בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים	סוג: עורך ראשי חתימה: בריק מחמוד אדריכל 35372 מגידל שמס'ר. הגולן