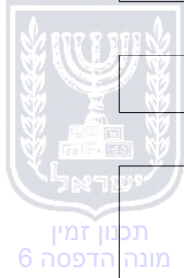


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0410902

תוספת זכויות בניה עפ"י חוק אור הגנוז גוש 14453 חלקה 5 מגרש 56-54-48



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בניה עפ"י האמור בחוק, גוש 14453, חלקה 5, מגרשים 2/48, 2/54, 2/56, תוספת אחוזי בניה לשטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	תוספת זכויות בניה עפ"י חוק אור הגנוז גוש 14453 חלקה 5 מגרש 54-56-48	
מספר התכנית	209-0410902	
שטח התכנית	1.683 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
קואורדינאטה X	242216
קואורדינאטה Y	768011

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: אור הגנוז

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14453	מוסדר	חלק		5

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10912 ג/	2/56 - 2/48

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/02/2003	1379	5154	מהווה שינוי בנושאים הכלולים בתכנית, וכפופה לה ביתר ההוראות	שינוי	ג/ 10912



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				דבי זיגלמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דבי זיגלמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/03/2016	דבי זיגלמן	16/03/2016		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
אדריכלית	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דבי זיגלמן	111309	דבי זיגלמן ורינת קינן	יעד	(1)		04-9909940	04-9909941	rdarc@barak.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. 20155.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערן וחיה הוכברג			ירושלים	החומה השלישית	4			
פרטי	נתן ושרה הוכברג			ירושלים	שומרי אמונים	10			
פרטי	נפתלי ופייגה ארן			ירושלים	החומה השלישית	5			

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	(1)		04-6558211	04-6453276	tzafontichnun@mami.gov.il
חוכר	ערן וחיה הוכברג			ירושלים	החומה השלישית	4			
חוכר	נתן ושרה הוכברג			ירושלים	שומרי אמונים	10			

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	נפתלי ופייגה ארן			ירושלים	החומה השלישית	5			

(1) כתובת : ת.ד. 850.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דבי זיגלמן	111309	דבי זיגלמן ורינת קינן	יעד	(1)		04-9909940	04-9909941	rdarc@barak.net.il
מודד	מודד	מוהנא ביבר	771	מוהנא ביבר	גית	(2)		04-9804186	04-9804219	bibarm@biba.r.co.il

(1) כתובת : ד.ג. משגב 20155.

(2) כתובת : ת.ד. 88.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

1. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר לשטח עיקרי עפ"י האמור בחוק, גוש 14453, חלקה 5, לכל אחד הממגרשים 2/56, 2/54, 2/48.
2. במגרשים 2/56, 2/54 שינוי קו בניין אחורי ל-0 לצרכי בריכה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר לשטח עיקרי עפ"י האמור בחוק, גוש 14453, חלקה 5, לכל אחד הממגרשים 2/56, 2/54, 2/48.
2. במגרשים 2/56, 2/54 שינוי קו בניין אחורי ל-0 לצרכי בריכה.



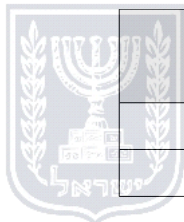
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.683
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	751.08		+150	601.08	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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	4
מגורים	3 - 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	181.01	10.75
שטח מגורים א'	1,502.72	89.25
סה"כ	1,683.73	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	181.01	10.75
מגורים	1,502.72	89.25
סה"כ	1,683.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש להקמת מבני מגורים, על מגרש מינימלי של 475 מ"ר לבית חד משפחתי, 720 מ"ר לבית דו משפחתי.</p> <p>אין לאפשר קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית במסגרת הבניה המותרת. החצר של הבניין, כולה או מקצתה, תוצמד למגורים.</p> <p>בכל מגרש, יש להגדיר שטחי חנייה לרכב פרטי כנדרש על פי התקן. ניתן להצמידם לגבול המגרש ולקרותם בשילוב עם עבודות הפיתוח.</p> <p>יש לשלב בעיצוב הכללי של הבניין גגות רעפים בשטח של לפחות 30% משטחי הגגות. שימושים מותרים: מבנה מגורים חד או דו משפחתי צמוד קרקע, חד או דו קומתי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הנחיות והגבלות בנייה:</p> <p>כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש.</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסיווד המרפסות וחלקים מהחזית.</p> <p>ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>ז. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכנו מתקנים לתלייה עם מסתורים.</p> <p>ח. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן חדר מכונות או כל ייצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.</p> <p>ט. מערכות קווי הטלפון החשמל והטלקומוניקציה, תהינה תת קרקעיות.</p> <p>י. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני המגורים.</p> <p>יא. בקשות להיתרי בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר, ועבודות הפיתוח בגבולות המגרש.</p> <p>יב. הוצאת היתר בניה יותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים, לכל חלקי הבניין הציבוריים.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש כדרך לתנועה מוטורית משולבת בתנועת הולכי רגל עם כל המגבלות הדרושות להבטחת ביטחון הולכי הרגל. החניה תותר רק במקומות שיסומנו ויועדו לכך.</p>
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	ייעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי				
4	3	3	3	(1) 2	8	1	30	59.86	249.56	475	498.9	1	מגורים	
4	(2) 3	3	3	(1) 2	8	1	30	60.67	252.24	475	505.6	2	מגורים	
4	(2) 3	3	3	(1) 2	8	1	30	59.78	249.28	475	498.2	3	מגורים	

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:

דרך משולבת - עפ"י תכנית מאושרת ג/10912.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר בניית מרתפים בתנאי שמפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הקרקע הטבעית במקום או קרקע חפורה במרכז המגרש (הנמוכה מבין השתיים), כאמור בסעיף ד-18 בתכנית ג/10912.

(2) יותר קו בניין אחורי 0 לצרכי בריכה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

הוראות בנושא חשמל

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.

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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור



חשמל	6.1
<p>לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>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(2).</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 זו.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.2
<p>א. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ביוב : תכנית הביוב של היישוב תהיה מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה, השלמת ביצוע תכניות מאושרות למתקן טיפול אזורי של המועצה ברמת דלתון. (התקנת ציוד והפעלה שוטפת של בריכות האזור). אישור בכתב מאת מהנדס המחוז במשרד הבריאות ישמש כהוכחה לביצוע התנאי.</p> <p>ג. פחי אשפה : יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת התברואה של הרשות ובתיאום מחלקת מהנדס הרשות.</p> <p>ד. ניקוז : כל השטחים בגבולות התכנית יהיו מנוקזים על פי התקנים, בניקוז עילי או תת קרקעי, ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p> <p>ה. עתיקות : כל ממצא ארכיאולוגי בתחומי התכנית ידווח לרשות המוסמכת. עם גילוי הממצא. לא תבוצע כל פעולה אלא בהנחיה ובתיאום מלא עם רשות העתיקות, עפ"י חוק העתיקות.</p> <p>ו. קווי מערכות ציבוריים : יוכלו לעבור במגרשים פרטיים בתחום רצועה של עד 1.00 מ' מגבול המגרש הפרטי.</p>	





תשתיות	6.3
<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

קולטי שמש על הגג	6.4
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

היטל השבחה	6.5
<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

8. חתימות

	שם: דבי זיגלמן	סוג: מייצג בא כח	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: דבי זיגלמן ורינת קינן 557525557			
	שם: ערן וחיה הוכברג	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:			
	שם: נתן ושרה הוכברג	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:			
	שם: נפתלי ופייגה ארן	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:			
	שם: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
	שם: ערן וחיה הוכברג	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
	שם: נתן ושרה הוכברג	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
	שם: נפתלי ופייגה ארן	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:			
	שם: דבי זיגלמן	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: דבי זיגלמן ורינת קינן 557525557			

