

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0384057

בני יהודה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

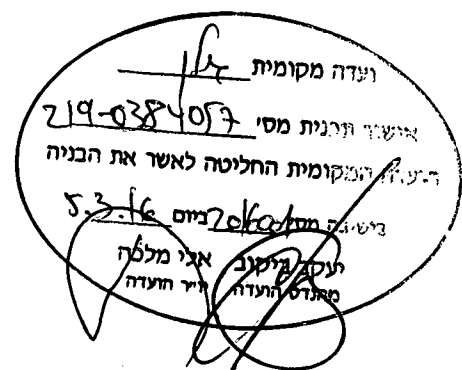


תכנון זמין
מונה הדפסה 4

219-0384057
אשרור על אישור תכנית מס'
אשרור בלוקוס הפרטומים מס'
מיום



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

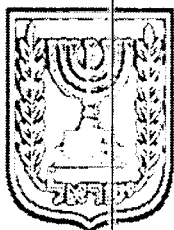


ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

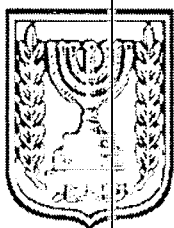
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

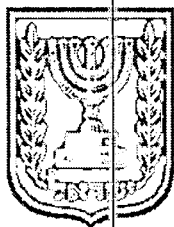
תכנית להוספת אחוזי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	בני יהודה 49
ומספר התכנית		

מספר התכנית 219-0384057

שטח התכנית	0.501 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן

קואורדינטה X 264975

קואורדינטה Y 745250

1.5.2 תיאור מקום מיקום התוכנית הוא במגרש 49, בשכנה החדשה בבני יהודה "בנה ביתך".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: בני יהודה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני יהודה			

שכונה בני יהודה, שכונה חדשה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200001	מוסדר	חלק		2

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

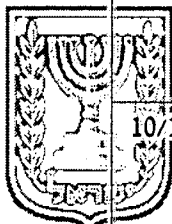
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 9960	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9960 ממשיכות לחול.	4710	1219	10/12/1998



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתרש"צ 1/4015/1.



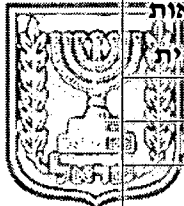
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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				ספדי דיאא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ספדי דיאא		תשריט מצב מוצע	לא
תשריט התכנית	רקע	1:250	1	23/12/2015	ספדי דיאא	23/12/2015	תכנית מצב מאושר .	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	רוני בראון			בני יהודה	(1)	49	050-5232569	04-6762518	klarisroni@gmail.com
	פרטי	קלריס ברון			בני יהודה	(2)	49	057-4332400	04-6762518	klarisroni@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בני יהודה, רמת הגולן, שכונה חדשה "בני ביתך".

(2) כתובת: בניה יהודה, רמת הגולן, מגרש 49 בשכונה החדשה " בני ביתך".

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קלריס בראון			בני יהודה	(1)	49	057-4332400	04-6762518	klarisroni@gmail.com

(1) כתובת: בני יהודה, רמת הגולן, שכונה חדשה "בני ביתך".

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מנהל מקרקעי ישראל רשות מנהל מקרקעי ישראל		רשות מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	580	03-9533333		

(1) כתובת: נצרת עילית - בית מלון פלאזה רחוב חרמון 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	ספדי דיאא		ספדי תכנון ובניה	קצרין	אזור התעשייה	16	04-6870967		diaahmze@g mail.com



ותכנון זרמין
מונה הדפסה 4



ותכנון זרמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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: - הוספת אחוזי בניה, התאמת אחוזי בניה לפי מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1: - הוספת 50 מ"ר לשטחי בניה עיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.501



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (מ"ר)	מ"ר	225	+50	מפורט	מתארי
				275	

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

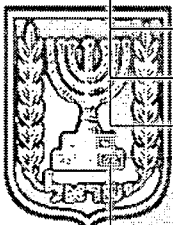
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

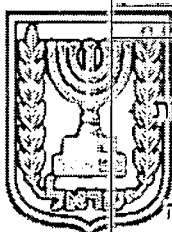
מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'		501.33	100
סה"כ		501.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1 :- שטחים למגורים, שמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת . 2 :- הגובה המירבי הכולל ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה בין השתיים, ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, בגגות משופעים עד קו הרכס העליון -9 מ', שיפוע הגג לא יעלה על 50% , בגגות שטוחים, עד קצה מעקה הגג העליון -8 מ', גובה המסד לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני הקרקע הטבעית .
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד										
											מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד										
5	3	3	2	9 (2)	1	50	60	55 (1)	5	501	1	1	מגורים	מגורים אי						

תכנון זמין
מונה תדפיס: 4

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

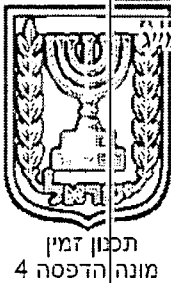
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח בניה עיקרי לא יעלה על 275 מ"ר..

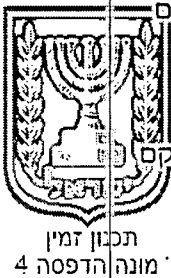
(2) 9 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח ..

תכנון זמין
מונה תדפיס: 4

6. הוראות נוספות



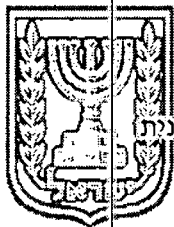
6.1	חניה
	יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקנות בתכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ועידכונה מעת לעת. החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש. חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשולב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית. גובה החניה הבנויה לא יעלה על 2.2 מ'.



6.2	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. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל. לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף



6.2	חשמל
	לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלי במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי שלה הדפסה 4 כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)



תכנון זמין
שלה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

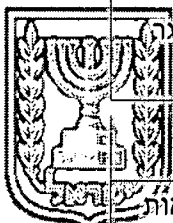
6.3	ניקוז
	1. מים אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. 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 עפר ואתר מוסדר.



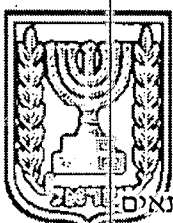
תכנון זמין
ההגנה הדפסה 4

6.4	ניהול מי נגר
	א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים

ניהול מי נגר	6.4
הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.5
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה, בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	
פיקוד העורף	6.6
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
פיתוח תשתית	6.7
6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 6.6.5 תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.	
שרותי כבאות	6.8
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
מבנים קיימים	6.9
מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו מבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	
היטל השבחה	6.10
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

למימוש מיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4