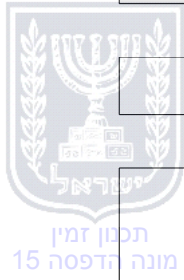


הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0478719

שינוי קווי בניין לפי מצב קיים, מגרש 65, אמירים



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי בקווי בניין אחורי וקדמי בהתאם למצב קיים, מגרש 65 במושב אמירים.

שינוי מרחק מנמלי בין מבנים, 1.2 מ' במקום פעמיים מהמרווח הצדדי לפי תכנית ג/12564.

- המבנה המזרחי בעל היתר בניה. החריגה במרפסת הקדמית מקו בניין נוצרה בעקבות שינוי תב"ע והזזת קווי המגרשים.

- המחסן הצפוני חורג מקו בניין. חלק ממבנה זה החורג מהקו, נבנה לפני חוק התכנון והבניה משנת 1965. המחסן מיועד להפוך לחדר אירוח.

- השינוי המבוקש למטרת מתן היתר בנייה: לגליזציה למבנים קיימים כולל פרגולה החורגת מקו בניין אחורי. חלק מהפרגולה משמש כמחסן.

- מתן אפשרות להקים 5 מבנים ליחידות אירוח במקום 4 מבנים לפי תכנית ג/12564. ללא שינוי מספר יחידות האירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין לפי מצב קיים, מגרש 65, אמירים

מספר התכנית 209-0478719

1.2 שטח התכנית 2.256 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 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

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	מרום הגליל
קואורדינאטה X	242500
קואורדינאטה Y	760250

1.5.2 תיאור מקום

ישוב אמירים, כביש מצפה מנחם, מגרש 65

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: אמירים

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אמירים		65	

שכונה אמירים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13912	מוסדר	חלק		2-3, 5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



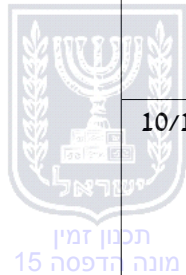
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002	746	5137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12564 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/12564
13/05/1993	2546	4109	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6747 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/6747
22/02/2004		5274	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מה/מק/6747.1 ממשיכות לחול.	כפיפות	מה/מק/6747/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית זיגלמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית זיגלמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/11/2016	דורית זיגלמן	10/11/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	סימי סודרי			אמירים	(1)				davidsudry62@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 65.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סימי סודרי			אמירים	(1)				davidsudry62@gmail.com

(1) כתובת: מגרש 65.

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	04-6558211	04-6461358	a-tzafon@land.gov.il
חוכר	סימי סודרי			אמירים	(2)				davidsudry62@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 580.

(2) כתובת: מגרש 65.

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	דורית זיגלמן	28841		פרוד	(1)		04-6987555		doritz@doritz.com
	מודד	סעיד סעב	762		אבו סנאן	(2)		04-9967141		saihsaab@inter.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 40.

(2) כתובת : תד 788.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
מגורים א'	אזור זה נועד לבניית מגורים, ובנוסף תותר בניית יחידות לאירוח כפרי.

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 לצורך הסדרת מצב קיים.
שינוי מרחק מנמלי בין מבנים, 1.2 מ' במקום פעמיים מהמרווח הצדדי לפי תכנית ג/12564.
מתן אפשרות להקים 5 מבנים ליחידות אירוח במקום 4 מבנים לפי תכנית ג/12564.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין אחורי וקדמי לפי תשריט.
- שינוי מרחק מנמלי בין מבנים.
- מתן אפשרות להקים 5 מבנים ליחידות אירוח
- קביעת גודל מגרש מינימלי.
- קביעת תכסית מקסימלית.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.256	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	300	300
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	6	6
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	500	500

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'	65

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	65
מבנה להריסה 2	מגורים א'	65

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,256.5	100
סה"כ	2,256.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,256.47	100
סה"כ	2,256.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים אזור זה נועד לבניית מגורים ומבנים לתיירות משפחתית. לא תותר בניה אחרת בתחום אזור המגורים. הבניינים באזור הנ"ל יוקמו בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.
4.1.2	הוראות א
	הנחיות מיוחדות מבני עזר או מחסן, ישמש לאחסון כלי עבודה לגינון. לפי ג/6747 ו ג/12564 מלבד מה ששונה בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	5 (5)	4	4	2 (4)	10	40			20 (3)	500 (2)	1000 (1)	65	מגורים אי

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:

שאר הוראות הבנייה לפי תכנית ג/6747.

תותר בניית 5 מבנים במגרש הכוללים עד 6 יחידות ארוח, שאר הוראות הבנייה לבניית יחידות אירוח לפי הוראות תכנית ג/12564.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (2) 500 מ"ר שטח עיקרי למגורים ו-300 מ"ר עבור תיירות..
- (3) מבני עזר ומחסנים.
- (4) 2 קומות + עלית גג.
- (5) או לפי תשריט לבנייה קיימת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו בתוך המגרש מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 .

6.2**חשמל**

1- אספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תכנית מאושרת.

2- פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים : במגרש בו קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבנייה.
ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על יזמי התוכנית.

3- איסור בנייה מתחת, מעל ובקרבת קווי חשמל :

לא ינתן היתר בנייה 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 ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 2.0 מטר.

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים - 1.5 מטר.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר.

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שגות עד 300 מטר) - 11.0 מטר.

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 25.0 מטר.

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.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן.

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

ו 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

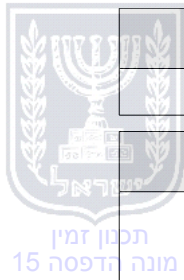
המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לבנות בניינים מל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים :</p> <p>(א) תהיה מרשת אספקת המים של מוא"ז מרום הגליל.</p> <p>(ב) אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב, מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>סילוק אשפה :</p> <p>סידור סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית לא ניתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5	שרותי כבאות
	על הרשות האזורי לכבאות והצלה לקבל ולאשר את תכנית הנכס כחלק בלתי נפרד מההליך לקבלת היתרי בניה

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

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	הריסה של כל החורג מגבולות המגרש.



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

למימוש מידי
