

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0485557

הגדלת אחוזי בנייה ושינוי הוראות בנייה, מגרש 93, בר יוחאי



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי הוראות בנייה למגרש 93 ביישוב בר-יוחאי.

תוספת 6.6 אחוזי בנייה לשטח העיקרי מעל למותר בתכנית ג/ במ/ 65. על מנת לתת לגליזציה למבנה קיים. שה"כ תוספת הבנייה המבוקשת 34 מ"ר.

שינוי מרחק מנמלי בין מבנים, 0.75 מ' במקום פעמיים מהמרווח הצדדי לפי תכנית ג/12564.

שינוי קווי בנין לפי מצב קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת אחוזי בנייה ושינוי הוראות בנייה, מגרש 93, בר יוחאי

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 209-0485557

0.518 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

242210 קואורדינאטה X

766875 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ב יוחאי, רחוב כליל החורש, 93.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: בר יוחאי

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בר יוחאי- מרכז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13260	מוסדר	חלק	98	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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/ 12564	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 12564 ממשיכות לחול.	5137	746	10/12/2002
ג/ במ/ 65	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ במ/ 65 ממשיכות לחול.	4006	3279	21/05/1992



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10/02/2018	דורית זיגלמן	10/02/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	דוד גלולה			בר יוחאי	(1)				davidlimor@gmail.com
	פרטי	לימור גלולה			בר יוחאי	(1)				davidlimor@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב כליל החורש 93.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד גלולה			בר יוחאי	(1)				davidlimor@gmail.com
פרטי	לימור גלולה			בר יוחאי	(1)				davidlimor@gmail.com

(1) כתובת: רחוב כליל החורש 93.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6461358	a-tzafon@land.gov.il
חוכר		דוד גלולה			בר יוחאי	(1)				davidlimor@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		לימור גלולה			בר יוחאי	(1)				davidlimor@gmail.com

(1) כתובת: רחוב כליל החורש 93.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית זיגלמן	28841		פרוד	(1)		04-6987555		doritz@doritz.com
	מודד	אברהים עארף	1228		כסרא-סמיע	(2)		04-9572294		arefeb@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 40.

(2) כתובת: ת.ד. 100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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'	בהתאם ל " מגורים א' " בתכנית ג/ במ/ 65

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

הגדלת אחוז בניה, שינוי קווי בניין ושינוי קו בניין בין מבנים לצורך הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בנייה ב- 6.5% לשטחים עיקריים מ-200 מ"ר ל-234 מ"ר, שינוי מרחק מינימלי בין מבנים מ-4 מ' ל 0.65 מ'.

שינוי קו בניין קדמי צדדי ואחורי לפי מצב קיים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	93

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	93

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	518.8	100
סה"כ	518.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	518.8	100
סה"כ	518.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<ol style="list-style-type: none"> ישמש לבנית מגורים . תותר הקמת יח"א בהתאם לתכנית ג/12564. 	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<ol style="list-style-type: none"> החניה באזור החניה המסודר. תותר בנית מבני עזר (מוסכס, מחסנים) עד 7% משטח המגרש, למוסכס יותר מרווח קדמי וצידי -0. גובה מכסימלי 8.5 מ'. גג משופע אדום - חובה. תותר בנית בתים דו משפחתיים בגבול -0- משותף לדירות. על יח"א חלות כל התנאים וההוראות של תכנית ג/12564. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות				עיקרי			
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-ימני (2) 4	צידי-שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	40	270.19			36	234	(1) 450	93	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:

* בנוסף לטבלה זו, יחולו כל הוראות וזכויות תכנית מאושרת מספר ג/12564.

* מרחק מינימלי בין מבנים 0.65 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) 0 במבנים דו משפחתיים.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. כוחה של הוועדה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - א. ייקבע התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות, קווי חשמל, מים, ביוב, וטלפון לשביעת רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר.
 - ב. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה, על פי תקן החניה ובהתאם לתנאי תכנית זו ובהנחת דעתה של הוועדה בתוך גבול המגרש.
2. א. הוועדה יכולה לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתר לבנייה או לעבודות פיתוח בשטח.
 - ב. לא תעשה כל עבודת פיתוח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.
 - ג. באזורי מגורים, א ו-ב יש להגיש תוכנית בקשת היתר בניה לאישור כולו במשותף באזור בו יעשה תכנון טיפוסי.
 - ד. חידוש היתר: כוחה של הוועדה יהיה יפה לחדש כל היתר שניתן לפני כניסת תכנית זו לתקפה, כל זאת בתנאי שימולאו התנאים והשינויים הנדרשים בהוראות תכנית זו.
 3. פיקוח על הבנייה: הוועדה רשאית לקבוע הסדרם לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטייה מתכנית זו תועבר לאישור הוועדה המחוזית ותובא לידיעת יוזם ועורך תכנית זו.
 4. כל קווי החשמל בשכונה זו יהיו תת קרקעיים, למעט מתח גבוהה.
 5. פיתוח: הפיתוח בשטח התכנית יעשה ע"י אדריכל נוף בתאום עם היועץ המחוזי לאיכות הסביבה.
 6. התחלות בנייה: התחלת הבנייה לפי סעיף 6/א לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ו 1990 תחשב סיום כל התשתיות ותחילת בנייה של 25% מהיסודות למגורים.

6.2 הוראות בינוי

1. באזור מגורים א' תותר בניית מבנים בודדים ו/או דו משפחתיים- בית משותף.
2. ניתן בכל מגרש לבנות סככת עזר לחנייה ו/או למחסן ובתנאי שיהיה מבניה קלה וגובהה לא יעלה על 2.3 מ'.
3. באזור המגורים הבניה תהיה קשיחה קונבנציונלית או טרומית או בניה בעץ או כל חומר אחר ובתנאי שנעמוד בתקן ו/או בדרישות.
4. כל הגגות יהיו משופעים ואדומים.
5. גובה מקסימלי של הבניין יהיה 8.5 מ' מעל מפלס שביל הכניסה.

6.3 חניה

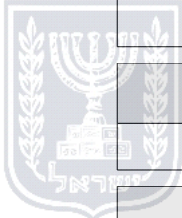
תותר החנייה בגבול התכנית בהתאם לכללים ולקביעות כמפורט להלן:
לכל מגרש 1 מקום חנייה באזור חנייה מוסדר בהתאם לתשריט.

6.4 הוראות פיתוח

1. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי או יוזמי התכנית, או לבעלי הקרקע הגובלת עם הדרך להקים על קרקעותיהם קירות גבו או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן קיצוץ וזמירת עצים ושיחים וסילוק מפגעים שונים בין קו הבניה וקו הדרך.
2. לא מילא מי שנמסרה לא הודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.
3. נטיעת עצים ושמירתם- הוועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית על נטיעת עצים,

<p>6.4 הוראות פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>שיחים או גדר חיה, במקומות שנקבעו ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם, כמובן רשאית הוועדה לאסור עקירת עצים קיימים.</p>	
<p>6.5 מקלטים</p>	<p>6.5</p>
<p>מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הוועדה בכל האזורים, פרט למסלולי דרכים.</p>	
<p>6.6 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.6</p>
<p>1. איסוף אשפה יעשה לאורך דרכי גישה ולפי דרישת הרשויות הנוגעות בדבר, כמקובל במ.א. מרום הגליל. 2. כניסה לרכב כבד לשירותים הנ"ל תהיה אך ורק לדרכי גישה שיש בהן אפשרות סיבוב ושרוחבם מספיק על הרשויות המקומיות לדאוג לתמרור מתאים. 3. עגלות איסוף אשפה ציבוריות תמוקמנה באישור הוועדה ובהנחייתה. 4. במגרשים בהם יבוצע ריכוז מתקן גז יש לבצע מבנה קבע מסתיר באישור הוועדה הוועדה ובהנחייתה. 5. כני"ל לגבי מתקני פינוי אשפה. 6. רכב חירום במסגרת פרוט ודרכים, מדרכות, יש לאפשר מקסימום גישה לרכב חירום (אמבולנס, מכבי אש, משטרה וכד').</p>	
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>1-קבעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול, הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או ביוב ולאסור כל עבודה אחרת בשטח האמור חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול עצמם. 2-שמירה על הבריאות: יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות. 3-ניקוז: הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה שיובטח ניקוז קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניה או סלילת דרך וכל עבודות פיתוח אחרות. 4-ביוב: כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזי המקומית ולפי דרישת הוועדה. 5- מים: הוועדה תאשר תכנית פיתוח לאספקת מים בתיאום עם תכניות התשתיות. 6-תיאום: בכל העניינים הנוגעים בפרק זה תתואם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.</p>	
<p>6.8 חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>1. כל בנייה בקרבת חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ. 2. לא יינתן אישור לבנייה לבניו או לחלק ממנו בקרבת קווי חשמל מעליהם או מתחתם אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהתיל החיצוני לבין חלק הבניין הבולט ביותר) כמפורט להלן: 2.0 מ' מקו מתח נמוך. 5.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו. 8.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו. 10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו. 3. אין לבנות בניינים מעל קווי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p>	

6.9 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.10 תנאים למתן היתרי בניה	
על יח"א חלות כל התנאים וההוראות של תכנית ג/12564.	

6.11 הריסות ופינויים	
<p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה היינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מימוש מידי	
------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 12