

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0602060

שינוי בטבלאות איזון בתכנית ג/16895



מחוז
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

מטרת התכנית היא ריכוז זכויות של אחד הבעלים (עבדאללה חוסין מוחמד בראזי) במגרש אחד. עפ"י תכנית ג/16895 היו שני מגרשים A1 ו-B1 בגודל 392 מ"ר כ"א. למגיש התכנית, בראזי, היו זכויות בשני תאי שטח ואילו בתכנית המוצעת זכויותיו רוכזו זכויותיו במגרש אחד. במצב הנכנס לבראזי זכויות ב-406 מ"ר ואילו במצב היוצא זכויותיו מסתכמות ב-399 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1	שינוי בטבלאות איזון בתכנית ג/16895
-----------	------------------------	-----	------------------------------------

מספר התכנית	209-0602060
-------------	-------------

שטח התכנית	0.785 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4	סיווג התכנית
------------	-------------------	-----	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

245805 קואורדינאטה X

773013 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ריחאניה שכונת חיילים משוחררים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: ריחאניה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת חיילים משוחררים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14174	מוסדר	חלק	50-51	93

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
ג/16895	1A, 1B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/2012	4702	6431	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16895 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16895



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מארי חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מארי חדאד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון	22/08/2018	מארי חדאד	22/08/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מאושר	28/02/2018	מארי חדאד	14/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	בראזי יוסף			ריחאניה	(1)	51			mary@h-m-eng.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ריחאניה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אין בתחום התכנית מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	מארי חדאד	106899	ח.מ. הנדסה	גוש חלב	(1)		04-6980391		mary@h-m-eng.com

(1) כתובת: גוש חלב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמה לצורך ריכוז זכויות במגרש אחד, הפיכת מגרש מס' 51 מבעלות משותפת למגרש בבעלות אחת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך ריכוז זכויות במגרש אחד.

2. ללא שינוי בשאר הוראות תכנית ג/16895

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

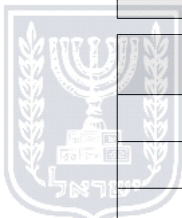
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	51, 50	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים א'	51

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	785	100
סה"כ	785	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	784.31	100
סה"כ	784.31	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א- מגורים בבתיים חד משפחתיים לרבות חניות ומבני עזר</p> <p>ב- מיקום הבתים במגרשים, טיפוסי הבתים ופרטים אדריכליים נוספים יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית ג/16895</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א- בכל החזיתות הפונות/ חשופות לכביש יקבלו גמר אבן מסוג אבן גיר או בזלת בסיתות מקומי אופייני לפחות 40% משטח החזית.</p> <p>גגות- יהיו שטוחים או גגות רעפים ויכללו מסתור עבור דוד שמש וקולטי שמש .</p> <p>במגרשים עם קווי בנין 0, יוצמדו שתחי היחידות זו לזו עם קיר משותף במלוא או חלקי ותידרש התאמה של חומרי גמר , הגגונים והגג בין שתי היחידות הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במטרים בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>גובה המבנה המקסימלי יימדד מפי הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין שניהם מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.</p> <p>יותרו הקמת ארובות , אנטנות, סוכות גפן, פרגולות ללא קירוי . קולטי שמש ודודי שמש לא יבלטו מעל גובה המקסימלי המותר ושולבו בעיצוב המבנה. גמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר מאבן או טיח צבוע. לא יותר בטון ללא גמר בשימוש בפח, אסבסט, ניילון, וחומרי דומים.</p> <p>ב- תכנית פיתוח המגרש : בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, גבהים סופיים, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות , קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, פתרון חזיתות כלפי הרחוב וכלפי השכנים, מערכות התשתית, טיפול בשפכי העפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה מיקום חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני הסקה ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בק"מ) 1:250 של פיתוח המגרש והסביבה הקרובה למרחק של לפחות 5.0 מ' מגבול המגרש .</p> <p>ג - קירות תומכים ומסלעות : כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית.</p> <p>ד - עיצוב החניה : חניה המעוצבת כחלק מקירות הפיתוח יכולה להיות בקו הבניין קדמי וצידי 0 .</p> <p>ה - מסלעות : גובה מקסימלי למסלעה 1.5 מ' . להקמת סלעייה בין מגרשים שכנים דרושה הסכמת שתי בעלי המגרשים אשר המסלעה בגבול מגרשים המשותף</p> <p>ו- גדרות בחזית הבית כלפי הכביש : יותרו גדרות "שקופות" (80% ומעלה) ממתכת בלבד בחזית הבית . גובה מקסימלי של הגדרות 1.20 מ' מעל פני הכביש למגרשים הנמוכים מהכביש ו 1.2 מ' מעל הקיר פיתוח במגרשים הגבוהים מהכביש . ניתן לשתול גדר חיה מצמחיה עבור חסימת מבטים מהרחוב כלפי המגרש .</p> <p>ז - גדרות בין מגרשים שכנים : בין המגרשים על גבי קירות פיתוח מותר לבנות גדרות מפרידות, גובהן של הגדרות לא יעלה על 1.6 מ' מדוד מפני קרקע סופית במגרש הגבוה . הגדרות יהיו מאבן מקומית עץ או מתכת. הגדרות תסומנה בתכניות הבקשה לרישיון בניה .</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות				עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	2.5	1	60	(1) 50	45	50%	318	50	מגורים אי'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	2.5	1	60	(1) 50	45	50%	318	51	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:

א. הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

ב. המדידה תהיה בצורה אנכית מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין שניהם, כמפורט בסעיף 4.1.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף 45 מ"ר שרות.

(2) כמסומן בתשריט מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז, חשמל, ע"י הרשויות המוסמכות לכך
6.2	עתיקות
	בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות, עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	תוך שמונה חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית יש להעביר למוסד התכנון המוסמך, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר בניה, יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היח' הסיבתית.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה/ פקח התעבורה.</p> <p>וכו'...</p> <p>6.2. הוראות בנושא חשמל</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ה. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>

6.5	חשמל
	<p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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 לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של 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 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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)</p>
6.6	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. לא יוצא היתר בנייה בשטח התכנית, אלא אם כן אושרו תכניות ביוב מפורטות על השטח, על ידי מנהלת הכינרת, משרד הבירות והגורמים המוסמכים. ב. התנאי למתן היתרי בניה לבתים בשכונה החדשה יהיה השלמת עבודות שידרוג של תחנת שאיבה קיימת בישוב והתקנת מד ספיקה בכניסה למתקן הטיפול בשפכים (מט"ש "עלמה"). ג. התכנית חלה בתחום שטח למניעת זיהום מים. על מנת שתושג אטימות מוחלטת של מערכת הביוב, יש לפעול כך שיחבור הצינורות והצבת שוחות הבקרה יבוצעו תוך הקפדה מלאה על הוראות היצרנים.</p>

<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי להכנסה לפעולה של מערכת הביוב, המדרימה את שפכי השכונה אל מערכת הולכה וטיהור קיימת, הוא עריכת מבחן אטימות לפי נוהל לביצוע מבחני אטימות לקווים גרביטציוניים של מנהלת הכינרת וקבלת אישור פקח מנהלת הכינרת שתוצאות המבחן משביעות רצון. ד. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.8 ניקוז</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>מניעת פגיעה במי תהום: הוראות למניעת פגיעה במי תהום וניקוז השטח יהיו ע"פ נספח הניקוז וחוו"ד הדרולוגית המצורפים וע"פי העקרונות כאמור בתמ"א 4/ב/34 כלהלן: א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p>6.10 פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>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.</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהייה תנאי להוצאות היתר בניה.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי חמתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סייסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p>	
<p>6.14 תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>א- בתחום ההרחבה כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ב- ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות הגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.15 היטל השבחה</p>	<p>6.15</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	- תכנית זו הינה חלק מתכנית ג/16895 וכפופה לשלבויות הקבועה בה

7.2 מימוש התכנית

- ביצוע מיידי

