

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0680652

בני יהודה- שינויי קווי בנין מגרש 414

צפון

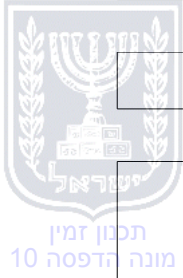
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 הינה שינוי קווי בנין ע"פ בניה קיימת בשטח המגרש.
ע"פ היתר מאושר 183.72 מ"ר
ע"פ בנוי בשטח קיים 195.1 מ"ר (11.3 מ"ר לגיטימציה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

בני יהודה-שינויי קווי בנין מגרש 414

219-0680652

מספר התכנית

0.593 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	265000
קואורדינאטה Y	745400

1.5.2 תיאור מקום

בני יהודה -בנה ביתך 414

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 בנה ביתך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201033	מוסדר	חלק	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
201033	200001

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 9960	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9960 בתחומה של תכנית זו.	4710	1219	10/12/1998
1 / 4015 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 / 4015 / 1. הוראות תכנית 1 / 4015 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6505		26/11/2012



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				אבישי טאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבישי טאוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/02/2019	אבישי טאוב	14: 22 10/04/2019	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	אילן נחמיאס			בני יהודה	(1)				liatnahmias@gmail.com
	פרטי	ליאת נחמיאס			בני יהודה	(1)				liatnahmias@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנה ביתך 414 ד.נ. רמת הגולן 12944.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית יש 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
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmail.com
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251		נצרת	(1)		04-6319332		meteeb1202@gmail.com

(1) כתובת: חוף תאופיק זיאד 10, נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הסדרת מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות קווי בנין ע"פ תשריט לפי סעיף 62א (א) 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	414

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	593.86	100
סה"כ	593.86	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	593.85	100
סה"כ	593.85	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש לבניית בניי מגורים חד משפחתיים הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 5.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	1	50	50		
(1) 4.3	(1) 3	(1) 3	(1) 1.8	2	9	1	50	50			5%	45%	450			

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:

- בכל מגרש תותר הקמח יחידת דיור אחת.
- הגובה המירבי הכולל ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
- בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50%. בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 8.0 מ'.
- גובה המסד לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני קרקע טבעית.
- הגובה המירבי הכולל ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוך מבין השתיים ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או עפ"י תכנית מאושרת.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

שימוש בקרקע ובבניינים: לא ינתן היתר בניה, ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבניה של אותו אזור.

ארונות חשמל: ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.

6.2**חניה**

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ב. חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית.

ג. גובה החניה הבנויה לא יעלה על 2.2 מ'.

6.3**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

- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
- בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תייל 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 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.0 מ'

שנאי על עמוד 3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או

6.3	חשמל
	לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 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.

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים : אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של הישוב. ביוב : 1. יש להתקין אמצעים חליפיים להספקת אנרגיה בתחונה השאיבה לשפכים (התחנה הקיימת בישוב והמוצעת בתכנית), כדי למנוע גלישת שפכים גולמיים באגן ההיקוות של הכנרת. 2. הנחת קווי ביוב בקרבת קווי מי שחיה (קווים ציבוריים) תהיה בהתאם לדרישות הבאות : קווים חוצים : רום תחתית קווי מי השתיה יהיה 0.5 מ' לפחות מעל רום קודקוד קווי הביוב. קווים מקבילים : המרחק האופקי המינימלי החיצוני יהיה 1.5 מ' לפחות והפרש הרומים כ"ל קווים חוצים. במידה ואין אפשרות לעמוד בדרישות הנ"ל, יש למגן את קווי הביוב בעטיפת מגן אטומה ועמידה מכנית ולבלאי כגון שרול פלדה נוצופה נגד קורוזיה. אורך עטיפת המגן יהיה כדלקמן לקווים חוצים 1.5 מ מכל צד של ציר קו המים, לקווים מקבילים עד שיתקיימו הדרישות לעיל. 3. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה ומנהל אגף התברואה במועצה כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם. יותר להעביר קוי ביוב וניקוז בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה ופוגעת ברכושו של בעל המגרש. ניקוז : תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית כולה ולא ינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת תכנית ניקוז זו במלואה לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור רשות הניקוז. סילוק אשפה : יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה.

6.5	תקשורת
	תעשה בקווים תת קרקעיים תבוצע הכנה תת קרקעית לרשת טלפונים ותקשורת.

6.6	פיקוד העורף
	פתרון המיקלוט יהיה כחוק ועל פי ההנחיות ובאישור הג"א.

6.7	שרותי כבאות
	לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית

6.7 שרותי כבאות	
מתאימה לשביעות רצון הועדה.	

6.8 היטל השבחה	
היטל השבחה יגבה כחוק.	

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

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

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

מיידי	
-------	--

