

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0594861

בני יהודה מגרש 29

צפון

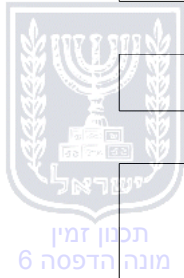
מחוז

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

תכנית לשינוי קו בניין והוספת אחוזי בניה.
שינוי בקו בניין צידי שמאלי מ-3 מ' לרוחב משתנה מינימום 0 מ' בחלק מהגבול לפי תשריט.
שינוי בקו בניין אחורי מ-5 מ' ל-4 מ' בחלק מהגבול לפי תשריט.
הוספת 50 מ"ר לזכות בניה עיקריים .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בני יהודה מגרש 29
------------------------	-----------	-------------------

מספר התכנית	219-0594861
-------------	-------------

שטח התכנית	0.540 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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

גולן

קואורדינאטה X

265125

קואורדינאטה Y

745250

1.5.2 תיאור מקום

בני יהודה בשכונה חדשה "בני ביתך" מגרש מס' 29.

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

שכונה חדשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201033	מוסדר	חלק	58	

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
9960 ג/	29

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9960 ממשיכות לחול.	4710	1219	10/12/1998

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה תרש"צ 1/4015/1



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
מצב מאושר	רקע	1: 250		04/02/2018	ספדי דיאא	11: 39 03/09/2019		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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
מבקשים	פרטי	עמית עידן			בני יהודה	(1)		04-6600789		netafim@barak.net.il

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין שבבעלות מדינה

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	00118925	ספדי תכנון ובניה	קצרין	אזור התעשיה	16	04-6870967		diaahmze@gmail.com
מודד	מודד	אימן פרחאת	957		בוקעאתה	(1)		04-6870967		aimfarh@gmail.com

(1) כתובת: בוקעאתה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הרחבה לבית קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין צידי ואחורי והוספת זכויות בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	540.19	100
סה"כ	540.19	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	540.19	100
סה"כ	540.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1 - שטחים למגורים, ישמש לבנית בנייני מגורים חד משפחתיים, בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת .	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1 - 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 .	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות
5	(3)	3	(3)	2	(2)	1	50	(1) 50	27	293	540	1	מגורים	א'

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:

זכויות בניה עיקריים 45% + 50 מ"ר .

תותר בנית חניה מקורה בקו בניין קדמי/צידי שמאלי 0 , בתנאי ניקוז גג החניה למגרש המבקש .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50% + 50 מ"ר לשטח עיקרי.

(2) 8 מ' גג שטוח

9 מ' גג רעפים.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

חניה	6.1
יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקן חניה 2016 ועידכונה מעת לעת.	
חשמל	6.2
א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפתח מהמרחקים המצויינים להלן: מרשת מתח נמוך 2 מ.מ. מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ.מ. מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ.מ. מקו מתח עליון עד 161 ק"ו 10 מ.מ. ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין קו חשמל תת קרקעי לא תפתח מ-2 מ.מ. ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן: מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ.מ. מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ.מ. מעמודי חשמל במתח עליון 10 מ.מ. ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן: מכבל חשמל תת קרקעי 10 מ.מ. מעמודי חשמל מתח נמוך 5 מ.מ. מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ.מ. מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ.מ. ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.	
ניקוז	6.3
1.מים אספקת מים למבנים או לאחרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של הישוב. 2.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.. 3.ביוב א. יש להתקין אמצעים חליפיים להספקת אנרגיה בתחנות השאיבה לשפכים (התחנה הקיימת ביישוב והמוצעת בתכנית), כדי למנוע גלישת שפכים גולמיים באגן ההיקוות של הכנרת. ב. הנחת קווי ביוב בקרבת קווי מי שתיה (קווים ציבוריים) תהיה בהתאם לדרישות הבאות: קווים חוצים: רום תחתית קווי מי השתייה יהיה 0.5 מ' לפחות מעל רום קודקוד קווי הביוב. קווים מקבילים: המרחק האופקי המינימלי החיצוני יהיה 1.5 מ' לפחות והפרש הרומים כנ"ל קווים חוצים. במידה ואין אפשרות לעמוד בדרישות הנ"ל, יש למגן את קווי הביוב בעטיפת מגן אטומה ועמידה מכנית ולבלאי כגון: שרוול פלדה מצופה נגד קורוזיה.	

6.3

ניקוז

אורך עטיפת המגן יהיה כדלקמן: לקווים חוצים 1.5 מ' מכל צד של ציר קו המים, לקווים מקבילים עד שיתקיימו הדרישות לעיל.

ג. 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 קווי ביוב וניקוז בתוך המגרשים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה ופוגעת ברכושו של בעל המגרש.

4.אשפה

יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה..

6.4

פיקוד העורף

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.

6.5

פיתוח תשתית

תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי ריהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח. לא ינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים או ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחית מחלקת מהנדס המועצה.

6.6

שרותי כבאות

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י חוק

6.8

הוראות בזמן בניה

בטיחות, חוזק, אוורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבניין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.

6.9

הנחיות מיוחדות

על מנת לאפשר פיתוח נאות של השכונה יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:

- א. השלמת הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת.
- ב. אנטנות, דודים, קולטי שמש, וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.
- ג. צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.
- ד. יינתן פתרון לניקוז מי הגשם בחלקה.
- ה. כל יחידת מגורים תסומן בשילוט מואר לזיהוי הכתובת.
- ו. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרש ופה יסומנו: גבהים סופיים לפיתוח, גדרות, קירות, תומכים, מתקן אשפה ומקום חניה.
- ז. ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
- ח. תאסר הצבת שלטים בחזית המגרש או על גבי המבנה שלא באישור הועדה.

6.9	הנחיות מיוחדות
	ט. לא תנתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין וההתקנות הזמניות לצרכי בניה.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	מימוש מיידי

