

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 209-0738559

הסדרת זכויות והגבלות בניה - מגרש 349 בבר 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 בניה למגרש 349  
תוספת 50 מ"ר בנייה לשטח העיקרי מעל המותר בתכנית גבמ/65 לפי סעיף בחוק 62 (א) סעיף קטן 17 (א)  
שינוי קו בניין לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4)  
תותר בניית 2 מבנים במגרש  
שינוי מרחק מנמלי בין מבנים 1.60 מ' במקום פעמיים מהמרווח הצדדי לפי תכנית ג/12564  
הגדלת תכסית לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 9.

1-הבית נבנה על פי ובהתאם לתבוע ג/במ/65 בהיתר מס' 2007206 משנת 2007.

2- בשנת 2012 ניתן היתר מס' 20120289

3-בשנת 2013 אושרה תכנית בסמכות מקומית מה/מק/גבמ/65/4 לשינוי קווי בניין ללא הוספת זכויות בניה, תכנון זמין ,

4-אושר היתר בניה מס' 20140184 לתוספת בנייה . מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
	קואורדינאטה X	242505
	קואורדינאטה Y	766851
1.5.2 תיאור מקום	בר יוחאי מגרש 349	

### 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

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13679	מוסדר	חלק		7, 10

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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	שינוי מרחק מנמלי בין מבנים 1.60 מ' במקום פעמיים מהמרווח הצדדי לפי תכנית ג/12564	שינוי	ג/12564
01/10/1998	65	4686	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מה/מק/ג/במ/1/65 בתחומה של תכנית זו	החלפה	מה/מק/65/1
09/07/2013	6652	6624	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מה/מק/גבמ/4/65 בתחומה של תכנית זו	החלפה	מה/מק/גבמ/4/65
06/08/1992	4153	4030	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/129 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/במ/129
21/05/1992	3279	4006	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/65 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/במ/65
24/12/2001		5041	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מה/מק/ג/במ/2/65 בתחומה של תכנית זו	החלפה	מה/מק/ג/במ/65/2

הערה לטבלה:

ברשומות רשות מקרקעי ישראל תכנית מה/מק/ג/במ/1/65 הוחלפה על ידי תכנית מה/מק/1/65



## 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		11: 47 04/04/2019	דורית זיגלמן	04/04/2019	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		14: 41 05/12/2019	דורית זיגלמן	05/12/2019	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	דגנית גרידיש			בר יוחאי	(1)	349			dganit_g@ walla.co.il
	פרטי	יאיר גרידיש			בר יוחאי	(2)	349			yair0288@g mail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ישוב בר יוחאי.

(2) כתובת: מושב בר יוחאי.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שטח התכנית בבעלות מדינת ישראל

**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		זיגלמן אדריכלים	פרוד	פרוד		04-6849062		doritz@doritz .com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 בינוי קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה
2. שינוי קווי בניין
3. שינוי מרחק בין מבנים
4. שינוי התכסית
5. הגדרת גובה מבנה
6. מתן הוראות להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



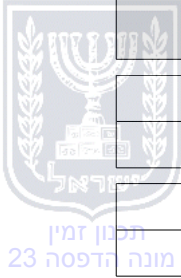
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים		349
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להעתקה/שחזור	מגורים	349

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	591.84	100
סה"כ	591.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	591.84	100
סה"כ	591.84	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. מגורים . 2. תותר הקמת יח"א ושימושים עסקיים ובריכה שחיה בהתאם לתכנית ג/12564 מלבד השינוי המוצע בתכנית זו לגבי קווי בניין ומרחק בין מבנים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> 1. החניה באזור החניה המוסדר ובמגרשים. 2. תותר בנית מבני עזר (מוסכים, מחסנים) עד 7% משטח המגרש, למוסכים יותר מרווח קדמי וצידי 0-. 3. גובה מקסימלי 8.5 מ'. 4. גג משופע אדום-חובה. 5. על יח"א חלות כל התנאים וההוראות של תכנית ג/12564.
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. באזור מגורים ב' תותר בנית מבנים בודדים ו/או דו משפחתיים - ניתן לבנות בקו בנין 0 עם קיר משותף שכן . 2. ניתן לבנות סככה עזר לחנייה ו/או למחסן ובתנאי שיהיה מבניה קלה וגובהה לא יעלה על 2.5 מ' כפי שבתכנית המאושרת . 3. באזור המגורים הבניה תהיה קשיחה קונבנציונלית או טרומית או בניה מעץ או כל חומר אחר ובתנאי שנעמוד בתקן ו/או בדרישות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 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)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
4		8.5	1	50			41.44 (1)	250	592	מגורים	מגורים
אחורי											
(2) 4		(4) 8.5	(3) 3	120				120	592	מגורים	מגורים
ציד-י- שמאלי											
(2) 4											
ציד-י- ימני											
(2) 4											
מזל הכניסה הקובעת											
2											
מזל הכניסה הקובעת											
2											

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- א-בסמכות הוועדה המקומית לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות ובתנאי שסך כל הזכויות יישמר
- ב-מרחק בין המבנים לא יפחת מ-1.60 מטר .
- ג- כל בינוי קיים ערב הגשת התכנית יאושר כפי שמופיע בתשריט, וכל בינוי חדש יעמוד בקווי בניין הקבועים בטבלה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למבני עזר (מוסכים, חניות).
- (2) או לפי תשריט.
- (3) יעוד האירוח כפרי הוא ליחידות אירוח.
- (4) גובהן של היחידות לארוח כפרי יהיה עד 7.5 מ' לגג שטוח (גובה מעקה) ועד 8.5 לגג משופע שיא הגג ..
- (5) מבנים קיימים ע"פ תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. כוחה של הוועדה להיתר פועלות בניה בשטח התכנית לאחר שנמלאו התנאים הבאים :                  א. 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.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>1- לא ניתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים ניתן 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 תלים חשופים 2.0 מ' .                  ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' .                  בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .                  בקו מתחת גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .                  בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .</p> <p>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 .</p> <p>2- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :                  מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .                  מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .                  מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .                  ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>4- קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1-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.                  2-ביוב : כל בנין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזי המקומית ולפי דרישת הוועדה .</p>	<p><b>6.4</b></p>



<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>3-תיאום: בכל העניינים הנוגעים בפרק זה תתואם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר</p>	
<p><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. הוועדה רשאית להוראות 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 קצוץ וזמירת עצים ושיחים וסילוק מפגעים שונים בין קו הבניה וקו הדרך.</p> <p>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 חשבוננו.</p> <p>3. נטיעת עצים ושמירתם- הוועדה רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית על נטיעת עצים, 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><b>6.6 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>מקלטים: -לא יוצא כל רשיון בניה, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט, המתאימה לדרישות הג"א, למעט אם הוצא על-ידי הג"א פטור ממקלט.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>על יח"א ובריכה שחיה ושימושים עסקיים חלים כל התנאים וההוראות של תכנית ג/12564 מלבד השינוי בקווי הבנין ובמרחק בין מבנים</p>	
<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א-הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב-לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>6.9 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א-מבנה המסומן בסימון הריסה היינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה בתחום התכנית.</p>	
<p><b>6.10 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. איסוף אשפה יעשה לאורך דרכי גישה ולפי דרישת הרשויות הנוגעות בדבר, כמקובל במ.א. מרום הגליל.</p> <p>2. כניסה לרכב כבד לשירותים הנ"ל תהיה אך ורק לדרכי גישה שיש בהן אפשרות סיבוב ושרוחבם מספיק על הרשויות המקומיות לדאוג לתמרור מתאים.</p> <p>3. עגלות איסוף אשפה ציבורית תמוקמנה באישור הוועדה ובהנחייתה.</p> <p>4. במגרשים בהם יבוצע ריכוז מתקן גז יש לבצע מבנה קבע מסתיר באישור הוועדה הוועדה ובהנחייתה.</p> <p>5. כני"ל לגבי מתקני פינוי אשפה.</p> <p>6. רכב חירום במסגרת פרוט ודרכים, מדרכות, יש לאפשר מקסימום גישה לרכב חירום (אמבולנס, רכב אש, משטרה וכד').</p>	
<p><b>6.11 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>רישום:</p>	

<b>6.11 הנחיות מיוחדות</b>	
תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד תכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה	



<b>6.12 הנחיות מיוחדות</b>	
כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש מידי

