

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0737817

חלקה 10 גוש 201033 - הסדרת קווי בנין

צפון

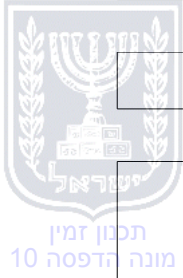
מחוז

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 תכנית זו התאמת קווי הבנין עבור הבניה הקיימת בשטח בפועל.



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 ומספר התכנית
חלקה 10 גוש-201033 הסדרת קווי בנין	

מספר התכנית 219-0737817

שטח התכנית 0.506 דונם

סוג התכנית	סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

גולן

קואורדינאטה X 265075

קואורדינאטה Y 745325

1.5.2 תיאור מקום

בני יהודה- שכונת בנה ביתך

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

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	10	

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	9

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 מס' ג/9660 בתחומה של תכנית זו.	4710	1219	10/12/1998
ג/ 21689	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס' ג/21689 בתחומה של תכנית זו.	7225	4305	09/03/2016
1 / 4015 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מס' 1/4015/1 בתחומה של 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				דראושה מוראד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דראושה מוראד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/08/2020	דראושה מוראד	13: 59 28/08/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/08/2019	דראושה מוראד	13: 18 30/08/2019	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	אורלי אברהם			בני יהודה	(1)			04-8738830	mndarawshi@walla.co
	פרטי	מילר אברהם			בני יהודה	(1)			04-8738830	mndarawshi@walla.co

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית מס' 300/1 מיקוד 12944.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורלי אברהם			בני יהודה	(1)			04-8738830	mndarawshi@walla.com
פרטי	מילר אברהם			בני יהודה	(1)			04-8738830	mndarawshi@walla.com

(1) כתובת: בית מס' 300/1 מיקוד 12944.

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	נוף הגליל	(1)	2	03-9533333	02-5456136	a-tzafon@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580, נצרת עילית 1766401.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דראושה מוראד		דראושה מוראד	נצרת	נצרת		04-8738830		mndarawshi@walla.com
מודד מוסמך	מודד	פארס אבו ג'בל	1029		מגידל שמש (1)			04-6985535		fareseng@gmail.com

(1) כתובת: מגידל שמש רמת הגולן ת.ד. 86.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הסדרה של מבנה מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62.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	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	506	100
סה"כ	506	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	505.92	100
סה"כ	505.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבניית בנייני מגורים חד משפחתיים, הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 4	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח א 1. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. 2. הגובה המירבי הכולל ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים. ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. 3. 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.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
				עיקרי	שרות								
מגורים	מגורים	101	450	45	5	50	1	8 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(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:

חניה בקו בנין 0 - צידי/קדמי בהתאם לתשריט.

מחסן בקו בנין 0 - צידי/אחורי בהתאם לתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8 מ' בגג שטוח, 9 מ' בגג משופע.

(2) בהתאם למסומן בקו אדום מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 חניה יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשע"ו-2016 ועידכונה מעת לעת. 6.1.1 החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש. 6.1.2 חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעת רצון הועדה המקומית. 6.1.3 גובה החניה הבנויה לא יעלה על 2.20 מ'. מקומות חניה יתוכננו בהתאם לעדכון תקנות החניה התשע"ו-2016.	
6.2 חשמל א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן: מרשת מתח נמוך 2 מ'. מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'. מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו 8 מ'. מקו מתח עליון עד 161 ק"ו 10 מ'. ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ-2 מ'. ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודות ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן: מעמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ'. מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו 5 מ'. מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ'. ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן: מכבל חשמל תת קרקעי 10 מ'. מעמודי חשמל מתח נמוך 5 מ'. מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. מעמודי חשמל מתח עליון 10 מ'. ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר. ז. ארונות חשמל ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.	
6.3 פיתוח תשתית חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים: תעשה בקווים תת קרקעיים ותבוצע הכנה תת קרקעית לרשת טלפונים ותקשורת.	
6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה 6.4.1 סילוק אשפה:- יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה.	





6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
6.4.2 ביוב: -- הנחת קווי ביוב בקרבת קווי מי שתיה (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 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. אורך עטיפת המגן יהיה כדלקמן: לקווים חוצים 1.5 מ' מכל צד של ציר קו המים, לקווים מקבילים עד שיתקיימו הדרישות לעיל. תנאי למתן היתר בניה הינו התחברות למערכת הביוב של היישוב 6.4.3 לא ינתן אישור לאכלוס בנין התחומי 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 הפוסיים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה ופוגעת ברכושו של בעל המגרש. 6.4.4 אספקת מים: -- אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של היישוב. 6.4.5 תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ניקוז למגרש המשתלב עם פתרון הניקוז הכללי של היישוב	
6.5	פיקוד העורף
פתרון המיקלוט יהיה כחוק ועל פי ההנחיות ובאישור הג"א.	
6.6	היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק.	
6.7	שרותי כבאות
לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תכנית כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הוועדה.	
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
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, דוודים, 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.	



6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	ו. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרש ובה יסומנו : גבהים סופיים לפיתוח, גדרות, קירות, 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. ט. לא תינתן 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
-----	--------------

	מייד עם אישורה של תכנית זו.
--	-----------------------------

