

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 256-0806703

שינוי קווי בנין במגרש ע"ש עהד רבאח מג'דל שמש



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון  
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 קו בנין קדמי ואחורי במגרש ע"ש עהד רבאח במג'דל שמו, שכונה צפונית (אזור מגורים ב'). השינוי הוא בחזית קדמית צמוד לכביש 209, עקב חדירת כביש ללא מוצא בגבולות המגרש. התכנית תכלול קביעת שטח מגרש מינימלי באזור מגורים ב', 219 מ"ר במקום 250 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין במגרש ע"ש עהד רבאח מג'דל שמס	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
	256-0806703	מספר התכנית	
	0.415 דונם	שטח התכנית	1.2
	תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4
	כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	62 א (א), (4), 62 א (א) (7)	לפי סעיף בחוק	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון
	קואורדינאטה X	271988
	קואורדינאטה Y	797376
1.5.2 תיאור מקום	שכונה צפונית מגידל שמס.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגידל שמס - חלק מתחום הרשות: מגידל שמס

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונה צפונית.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

**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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/07/2013		5976	6621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19243. הוראות תכנית ג/ 19243 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19243
07/07/2005		3362	5414	תכנית זו מחליפה את קבועותיה של תכנית ג/ 9858 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 9858



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהאא טרביה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהאא טרביה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 48 08/12/2022	בהאא טרביה	08/12/2022	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		09: 18 20/11/2019	בהאא טרביה	20/11/2019	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	עהד רבאח (1)			מג'דל שמס	מג'דל שמס		050-3430422		Tarabiabhaa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תיבת דואר 1484 ..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עהד רבאח			מג'דל שמס	מג'דל שמס				Tarabiabhaa@gmail.com

(1) כתובת: תיבת דואר 1484 ..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בהאא טרביה	00115498		מג'דל שמס	מג'דל שמס )		04-6931663	04-6931663	tarabiabhaa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	איהאב אבו גבל	1302		מג'דל שמס	מג'דל שמס	1	04-6982931	04-6982931	Abujlehab@gmail.com

(1) כתובת: תיבת דואר 3001 ..

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית לתכנון ובנייה	ועדה מקומית לתכנון בניה מעלה חרמון.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי בקו בנין קדמי ואחורי, קביעת מגרש מינימלי לתכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קו בנין קדמי ואחורי לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) 4.  
קביעת מגרש מינימלי באזור מגורים ב', 219 מ"ר במקום 250 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) 7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך משולבת	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	195.69	47.14
מגורים ב'	219.47	52.86
סה"כ	415.16	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	195.69	47.14
מגורים ב'	219.47	52.86
סה"כ	415.16	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>- שימושים מותרים :  אזור מגורים ב' תותר בנית בתי מגורים.  בתי המגורים ישמשו למגורים ולעיסוק של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים. העיסוק ימוקם בקומת קרקע, ראשונה ו/או שניה כמו : מחסן לשימוש ביתי, חניה, חנויות, מסעדה, קיוסק, משרדים, לבעלי עסק חופשי, מרפאות ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים. שמושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.  כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד לגן ילדים, מעון יום או מועדון נוער עם כניסה נפרדת. במצב זה תינתן תוספת באחוזי בניה עד 10% בקומת הקרקע.  - שטח מגרש מינימלי : 219 מ"ר מינימום, במקום 250 מ"ר לתכנית זו.  - אחוזי בניה מותרים : סה"כ שטחי בניה בקומה לא יעלה על 60% כולל שטחי שירות ועל 360% בשש קומות.  - גובה בניה מותר : חמש קומות מעל קומה מפולשת ולא יותר מ-24 (עשרים וארבע) מטר. יותר שימוש בעליית הגג בתנאי שגובה בנין מפני קרקע טבעית או חפירה לא יעלה על 24 מ'.  הערות והגבלות מיוחדות :  החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנון.  * תותר בניה בקו בנין עד אפס צדדי או אחורי בהסכמת השכן ובלי פתחים.  * כאשר קו הבניה הצדדי יהיה עד אפס מצד אחד, אז המרחק מהצד השני חייב להיות 3.0 מ'.  * באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת פתרון חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>גישה ליחידות דיור מוצעות תהייה צדדית ולא מרחבת הכביש המאושרת.</p>
4.2	<b>דרך משולבת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש כמעבר להולכי רגל וכלי רכב לשרות, ומעבר למשק. מערכות תשתית תת קרקעית. כגון : ביוב, מים, מת"ב, בזק, חשמל וכו'.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (4)			60	360	(1)	(1)	60	300	219	1	מגורים ב'
אחורי (4)											
צידי- שמאלי (4)											
צידי- ימני (4)											
מזערי											

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

### הוראות טבלה 5:

- במידה ויבנה מבנה לצרכי ציבור כגון גן ילדים, מעון יום או מועדון נוער תותר תוספת של אחוז בניה ע"פ סעיף 4.1.1.
- לא יינתן היתר בנייה ללא הסכמת השכנים שהבנייה בקו 0 איתם, והבניה תהיה ללא פתחים.

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

- (1) הועדה המקומית רשאית להעביר % בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה, כל עוד ישמרו סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- (2) כולל גג רעפים.
- (3) 5 קומות מעל קומה מפולשת.
- (4) ע"פ תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.  
כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

6.2

חשמל

א. תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית- 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.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :

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

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או

מצופה

2.0 מ' קו חשמל תמח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי

מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת החשמל כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ' ארון רשת

3.0 מ' שנאי על עמוד

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 המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ

לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p>	
<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור מי תנור. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד המים והביוב והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע לפי הנחיות פיקוד העורף החדשה, כולל אישורם לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית, תכנית זו תכלול: דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פיתוח המגרש הכוללת גבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדור, שטחי גינון נוי וחניה, עיצוב וחזות המבנים. תנאי לקבלת היתר בניה סימון שהכניסה לבית לא תהיה מרחבת הכביש המאושרת, אלא תהיה צדדית.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>- לא יינתן היתר בניה ללא הגשת תשריט חלוקה ערוך וחתום ע"י מודד מוסמך כולל סימון כל המבנים והעצים הקיימים בשטח עפ"י תקנה (2) ותקנה (4) בתקנות התכנון והבנייה, וללא תשלום אגרות בניה לפי תקנות אגרות בניה 1970.</p>	

<b>6.7</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	הוועדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת לתנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבניה שלהם, לאחר שתוגש לוועדה מפה מודד מוסמך והמגדיר את גבולות המגרש או החלקה.

<b>6.8</b>	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

3 שנים מתאריך אישור תכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20