

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0986448

שינוי קווי בניין במגרש 201 - דלתון



מחוז
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

התכנית מציעה שינוי קווי בניין בכדי לתת לגיטימציה להסדרת מבנים הקיימים ללא פעילות אכיפה של הועדה המקומית.

שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א (א) (4) . ע"פ תשריט מוצע .
הגדלת תכסית בנייה ע"פ סעיף 62א (א) (9) , מ- 35% ל- 40% .
מתן הוראות להריסת מבנים ע"פ סעיף 62א (א) (19) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קווי בניין במגרש 201 - דלתון

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

209-0986448

מספר התכנית

1.111 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 מרום הגליל

245402 קואורדינאטה X

769173 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 201 - הרחבה דלתון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: דלתון

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הרחבה דלתון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14160	מוסדר	חלק	83	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12683 ג/	201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
10/12/2002		746	5137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12564 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12564
04/09/2007		4280	5713	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12683	החלפה	ג/ 12683
13/09/1992		4676	4041	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 6126	החלפה	ג/ 6126



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרי חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרי חדאד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08: 15 08/11/2021	מרי חדאד	08/11/2021	1		מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 03 07/06/2021	מרי חדאד	06/06/2021	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	מרדכי פרימוביץ (1)			דלתון					primo_m@ walla.co.il
	פרטי	עדנה פרימוביץ (1)			דלתון					primo_m@ walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 201 - דלתון.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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	מרי חדאד	106899		גוש חלב	(1)		04-6980391		mary@h-m- eng.com
	מודד	נימר פקרי	887		חורפיש	(2)				fikrymoded@ gmail.com

(1) כתובת: גוש חלב.

(2) כתובת: כביש ראשי.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

שינוי בהוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין .

2- הגדלת תכסית בנייה.

3- קביעת מתן הוראות להריסת מבנים .

4- קביעת הוראות בדבר מרחק בין מבנים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	201	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	201

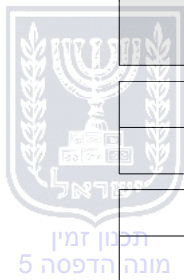
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,111	100
סה"כ	1,111	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,111.55	100
סה"כ	1,111.55	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>נועד להקמת יחידת דיור אחת למגרש ומבנה עזר כגון מחסן או מבנה לחניית רכב מקורה. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.</p> <p>תותר הקמתו של מבנה לחניית רכב מקורה בקו בנין קדמי = 0 מ'. שטחו של מבנה העזר ושל ממד או מקלט ייחשבו בשטחי שירות.</p> <p>היתר בניה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בכפוף לתוכנית מס' ג/12564 המאושרת, למעט מספר יחידות האירוח למגרש, שיהיה 2 בלבד.</p> <p>שטחן של היחידות לאירוח כפרי ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לשימושים עיקריים ביעוד מגורים.</p> <p>תנאי להקמתן של יחידות האירוח הכפרי הינו קיומו של בית מגורים ואישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.</p> <p>מרחק בין מבנים קיימים ע"פ המרחק הקיים בין בית המגורים למחסן 0.40 מ'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בניה עבור יח"א מתכנית ג/12564, יהיו בכפוף לאמור בתכנית ג/12564.</p>



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 בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	1 (2)	40	50	(1)	(1)	10	40	550	201	מגורים	מגורים

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:

- הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.
- שטחן של היחידות לאירוח כפרי ייחשב כחלק מאחוזי בנייה המותרים לשימושים עיקריים ביעוד המגורים.
- כל בניה קיימת ערב הגשת התכנית תאושר כפי שהיא, כל בניה חדשה תעמוד בקווי בניין הקבועים בטבלת הזכויות.
- בריכת שחיה, חדר מכוונות, מחחסן ופרגולה יאושרו כפי שהם.
- קו בניין בין מבנים, מה שקיים מאושר כך והבנייה החדשה תשמור על מרחק 8 מטר/ פעמים קו בניין צידי).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר ..
- (2) ליחידת מגורים ו 2 יח"א.
- (3) או ע"פ תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	
	<p>- בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים , בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית , מיקום ופירוט שילוט , תאורה וגידור .</p> <p>- חזות המבנים תהיה בעלת צביון כפרי , חזיתות המבנים יחופו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתאומים את התקנים הישראלים , כגון : טיח , אבן , קרמיקה , עץ וכד'.</p> <p>- תנאי תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי , לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>- חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש .</p> <p>- מבני העזר והיחידות לאירוח כפרי ישתלבו במבנים העיקריים במגרש , ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים .</p>	
6.2	חניה	
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש 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.</p>	
6.3	חשמל	
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p>	

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לנפילת פיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.4</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>סילוק עודפי עפר : שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.</p>	
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>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.</p>	
<p>6.6</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
<p>- נטיעת עצים ושמירתם : הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.</p> <p>סילוק מפגעים : הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.</p>	

<p>6.6 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.6</p>
<p>שמירה על הנוף : הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית , או לבעלי הקרקע בשטח התכנית לנטוע עצים , או גדר גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים , על מנת לשמור על הנוף . הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.</p>	
<p>6.7 שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.8 תנאים למתן תוקף לתוכנית</p>	<p>6.8</p>
<p>- תנאי למתן תוקף התכנית הינו הריסת המסומן להריסה .</p>	
<p>6.9 תשתיות</p> <p>כללי : תותר העברתם של קווי תשתית הנדסית בתוך מגרשי המגורים , בין קווי הבניין לבין גבולות המגרש , בתנאי של החזרת מצב פני השטח לקדמותו.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה , יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>אשפה : סידורי סילוק השפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה , לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>מערכות תת קרקעיות : - רשת קווי בזק ורשת קווי טל"כ יהיו תת קרקעיים כולל החיבורים לבתים . - רשת החשמל : כבלי מתח גבוה , כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים . - ארונות המונים (פילרים) לחשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים , מותאם ומאושר עם רשויות החשמל , התקשורת והרשות המקומית . - מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולוון וצבוע לפי בחירת האדריכל , פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד ההארה , כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים .</p>	<p>6.9</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.9	תשתיות
	<p>- הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה .</p> <p>- תחנת הטרינספורמציה תהיה במבנה בנוי ומיקומן בשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח , הכל בתיאום עם חברת החשמל , על היזם לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטרינספורמציה הדרושות</p>

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו הוא אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון קצה לביוב ובניית תחנת שאיבה .</p>

6.11	
	היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית הינה חלק מתכנית גדולה שמספרה ג/ 12683 וע"כ כפופה לשלבויות שבה	

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית הינו מיידי

