

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 256-1087212

שינוי קו בניין - משפחת עוידאת



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מעלה חרמון  
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 משנה קו בניין למגרש מס' 5401 (מתכנית מתאר מאושרת ג/9858) והתאמתו עפ"י בנייה קיימת בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	256-1087212	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	0.479 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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)	
---------------	---	--

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	מעלה חרמון
	קואורדינאטה X	271870
	קואורדינאטה Y	796333

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגידל שמס - חלק מתחום הרשות:

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אלשמיס

**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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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.	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		09: 54 06/03/2023	בהאא טרביה	06/03/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		09: 44 06/03/2023	עלי סבאג	05/03/2023		1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא		08: 54 29/01/2023	עאדל אבו גבל	28/01/2023	1	1: 100	רקע	תשתיות
לא		13: 27 06/04/2022	בהאא טרביה	06/04/2022	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	מחמוד עוידאת (1)			מגידל שמש	מגידל שמש		052-3464474		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תיבת דואר 147.

**1.8.2 יזם**

**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		מגידל שמש	מגידל שמש (1)		04-6931663	04-6931663	tarabiabhaa@gmail.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	עאדל אבו גבל	44604069		מגידל שמש	מגידל שמש				adelabujabal02@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עלי סבאג	38888		מגידל שמש	מגידל שמש (2)		077-8123334	072-2765147	as@hermon-eng.com
	מודד	עמאד רדא	1042		מסעדה	מסעדה (3)		054-9787519	04-6982926	emadrada@zahav.net.il

(1) כתובת: תיבת דואר 3001 ..

(2) כתובת: תיבת דואר 5447.

(3) כתובת: תיבת דואר 743.

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית לתכנון ובנייה	ועדה מקומית לתכנון ובנייה 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.

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

2.1.1. הסדרת קווי בניין במגרש מס' 5401.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1. שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4).

2.2.2. הריסת פרגולה חורגת מגבול מגרש עפ"י סעיף 62א(א)(19).

2.2.3. שינוי בהוראות בינוי (גינון ושטחי חניות) עפ"י סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



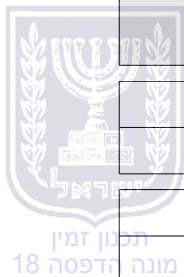
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	478.38	100
סה"כ	478.38	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	478.38	100
סה"כ	478.38	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תותר בנית בתי מגורים.</p> <p>בתי מגורים ישמשו למגורים ולעיסוקם 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. שימושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד לגן ילדים, מעון יום או מועדון נוער, עם כניסה נפרדת. יחידות אירוח תותרנה עפ"י הוראות תכנית ג/19243.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה).</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>- תותר בניה בקו בניין עד אפס צדדי או אחורי בהסכמת השכן ובלי פתחים.</p> <p>- באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת פתרון חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>- כניסה לבית תהיה מהכביש הראשי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 5	(2) 24	50	(1)	(1)	84	216	400	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. הבניה בקו 0, תהיה ללא פתחים ובהסכמת השכן.

ב. במידה ויבנה בקומת הקרקע גן ילדים, מעון יום או מועדון נוער, תינתן תוספת אחוזי בניה עד 10% בקומת הקרקע.

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) 24 כולל גג רעפים.

(3) 5 קומות מעל קומה מפולשת.

(4) עפ"י תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>																																										
<p>הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבניה שלהם, לאחר שתוגש לועדה מפה ממודד מוסמך והמגדיר את גבולות המגרש או החלקה.</p>																																											
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>																																										
<p>יוסדרו שטחי חניה לתכליות השונות של שימושי הקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. החניה תהיה בתחום המגרש או שבמקרים טופוגרפיים מיוחדים יתכן פתרון חניה אחר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. חניה מבנייה קלה תותר בקו בניין אפס (אחורי, קדמי, צדדי) ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש הבמקש. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון מקומות החניה כנדרש בתקנות.</p>																																											
<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>																																										
<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="0" data-bbox="159 1523 1260 2105"> <tr> <td>מצייר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>מצופה</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל תמח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>מבודד (כא"מ)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן			קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או	5.0 מ'	מצופה				קו חשמל תמח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי	2.0 מ'	מבודד (כא"מ)				קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	35.0 מ'		כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'		בתיאום עם חברת החשמל			כבלי חשמל מתח עליון			ארון רשת	1.0 מ'	
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																																										
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'																																									
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'																																									
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או	5.0 מ'																																									
מצופה																																											
	קו חשמל תמח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי	2.0 מ'																																									
מבודד (כא"מ)																																											
	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																																									
	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																																									
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																																									
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																																									
	בתיאום עם חברת החשמל																																										
	כבלי חשמל מתח עליון																																										
	ארון רשת	1.0 מ'																																									



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.3</b></p>
<p style="text-align: center;">שנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>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.</p> <p>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 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 style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת מקורות, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית ניקוז, המבטיחה ניקוז כל השטח בתחום התכנית והתחברות למערכת הניקוז של האזור. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה:</p> <p>ריכוז ופינוי אשפה יעשה ע"י הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה אלא אם אשרה הרשות המקומית הפתרון של ריכוז אשפה. יש לסמן את פחי האשפה בהיתר הבניה לפי הוראות הועדה המקומית.</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.4</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>תקשורת</b></p> <p>קווי תקשורת למיניהם, לרבות טלפון, טלוויזיה, תקשורת, מחשבים וכו' יהיו תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוף מיוחד.</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.5</b></p>

<p><b>6.6 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.6</b></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><b>6.7 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>- לא יינתן היתר בנייה 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.                  - לא יינתן היתר בניה ללא אישור השכן הצפון מערבי על בניה בקו 0 וללא פתחים.                  - תנאי לקבלת היתר בניה סימון שהכניסה לבית תהיה מכביש מאושרת.</p>	
<p><b>6.9 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.                  ב. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .                  ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .                  ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .                  ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי אחרי אישור תכנית.