

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-1203116

שינוי קווי בניין - שחר זרח בר יוחאי

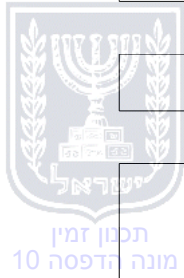
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005294804/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בניין לתכנון גרם מדרגות מחוץ לקו בניין דרום מזרחי יהיה 3 מ' במקום 4 מ'.
שינוי קו בניין דרום מערבי 0 במקום 4 מ' לקבלת לגליזציה למחסן בנוי.
הריסת מחסנים וכל מה שנמצא מחוץ לקו בניין



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קווי בניין - שחר זרח בר יוחאי

מספר התכנית 209-1203116

1.2 שטח התכנית 0.500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (19), 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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
קואורדינאטה X	242450
קואורדינאטה Y	766888

1.5.2 תיאור מקום

בר יוחאי מגרש 326

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: בר יוחאי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ג/ 12564</u>	ללא שינוי	תכנית זו לא משנה את תכנית ג/12564 כל יתר הוראות ממשיכות לחול.	5137	746		10/12/2002
<u>ג/ במ/ 65</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 65 ממשיכות לחול.	4006	3279		21/05/1992



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				דורית זיגלמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דורית זיגלמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/04/2023	דורית זיגלמן	15: 40 02/04/2023		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	דבורה זרח			בר יוחאי	בר יוחאי		052-9455148		tamidtov37@gmail.com
	פרטי	שחר זרח			בר יוחאי	בר יוחאי		052-9455148		tamidtov37@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דבורה זרח			בר יוחאי	בר יוחאי		052-9455148		tamidtov37@gmail.com
פרטי	שחר זרח			בר יוחאי	בר יוחאי		052-9455148		tamidtov37@gmail.com

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



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 קוו בניין

הריסת כל מה שנמצא מחוץ לקו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוו בניין לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

- הריסת מחסנים וכל מה שנמצא מחוץ לקו בניין, תוך מתן הנחיות להיתרי בניה. 62א (א) (19)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח		
מגורים ב'	326		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
מבנה להריסה	מגורים ב'	326	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	500.1	100
סה"כ	500.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
1- ישמש לבניית מגורים בלבד . 2- חניה בשטח החניה המוסדר במסגרת הרחוב המשולב , ובמגרשים . 3- תותר בניית מבני עזר (מוסכים ומחסנים) עד 7% משטח המגרש למוסכים יותר מרווח קדמי וצידי 0 . 4- גובה מקסימלי 8.5 מ' . 5- גג משופע אדום - חובה . 6- תותר בניית בתים דו משפחתיים בגבול -0- משותף לדירות . 7- בקרקע המיועדת למגורים או למגורים א' , תותר הקמת יחידות לאירוח כפרי , בנוסף לשימושים המותרים על פי תכניות מפורטות מאושרת ג/12564.	
הוראות	4.1.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב'	אירוח כפרי	500	(1)				(1)	(1)	(1)	(1)	4	4	4	4
מגורים ב'		500	(2) 200				40 (2)	1	8.5 (3)	2	4	4	4	4

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית ג/12564.

(2) תותר בנית מבני עזר (מוסכים ומחסנים) עד 7% משטח המגרש למוסכים יותר מרווח קדמי וצידי 0 .

(3) גג משופע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

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.

6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- 1-ניקוז: הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה 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 .
- 3-תיאום: בכל העניינים הנוגעים בפרק זה תתואם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר

6.3 פיתוח ונוף

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 .
2. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה. רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונם.
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.

6.4 תנאים בהליך הרישוי

על יח"א וברכיה שחיה ושימושים עסקיים חלים כל התנאים וההוראות של תכנית ג/12564

6.5 הריסות ופינויים

- א-מבנה המסומן בסימון הריסה היינו מבנה המיועדים להריסה . המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה בתחום התכנית.

6.6 הנחיות מיוחדות

- רישום :
- 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

6.7 הנחיות מיוחדות

1. איסוף אשפה יעשה לאורך דרכי גישה ולפי דרישת הרשויות הנוגעות בדבר , כמקובל במ.א. מרום הגליל.
2. כניסה לרכב כבד לשירותים הנ"ל תהיה אך ורק לדרכי גישה שיש בהן אפשרות סיבוב



6.7	הנחיות מיוחדות
	ושרוחבם מספיק על הרשויות המקומיות לדאוג לתמרור מתאים. 3.עגלות איסוף אשפה ציבורית תמוקמנה באישור הוועדה ובהנחייתה. 4.במגרשים בהם יבוצע ריכוז מתקן גז יש לבצע מבנה קבע מסתיר באישור הוועדה הוועדה ובהנחייתה. 5.כנ"ל לגבי מתקני פינוי אשפה. 6.רכב חירום במסגרת פרוט ודרכים , מדרכות , יש לאפשר מקסימום גישה לרכב חירום (אמבולנס ,רכב אש,משטרה וכד').
6.8	הנחיות מיוחדות
	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

