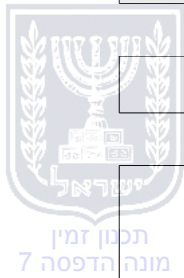


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 209-1257930

שינוי הוראות בניה מגרש 133 - אמירים



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/SV4/1/2005331338/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה הוראות בניה מגרש 133 אמירים למתן לגליזציה לבנייה קיימת וובנייה עתידית.

- הקטנת קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (4)
- הוראות בדבר הריסה ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (19).
- שינוי מרחק מינמלי בין מבנים קיימים ל- 4.0 מ' ע"פ סעיף חוק 62 א (א) (5).
- השימוש המוצע בקומה תת קרקעית מיועד לאירוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי הוראות בניה מגרש 133 - אמירים	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	209-1257930
-------------	-------------

שטח התכנית	1.312 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

62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (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**

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
241945	קואורדינאטה X	
760596	קואורדינאטה Y	
מגרש 133 אמירים		1.5.2 תיאור מקום

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

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: אמירים

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מגרש 133 אמירים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15669	מוסדר	חלק		22, 25, 64, 73

**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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
133	ג/ 6747

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564
13/05/1993		2546	4109	תכנית זו מחליפה רק את קביעותיה של תכנית ג/ 6747	החלפה	ג/ 6747



## 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	14: 46 19/09/2023	מרי חדאד	13/09/2023	1		רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	13: 10 25/08/2023	מרי חדאד	25/08/2023	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	נעמה לוי (1)			אמירים			04-6980391		tomirla1020@gmail.com
	פרטי	תומר חיים לוי (1)			אמירים			04-6980391		tomirla1020@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אמירים.

**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
	עורך ראשי	מרי חדאד			גוש חלב	(1)		04-6980391	04-6980295	mary@h-m-eng.com

(1) כתובת: גוש חלב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 הוראות בניה מגרש 133 ע"פ תכנית מאושרת ג/6747 - אמירים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הקטנת קווי בניין ע"פ סעיף חוק 62א (א) (4).
- הוראות בדבר הריסה ע"פ סעיף חוק 62א (א) (19).
- שינוי מרחק מינמלי בין מבנים קיימים ל- 4.0 מ'. ע"פ סעיף חוק 62א (א) (5).
- השימוש המוצע בקומה תת קרקעית מיועד לאירוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	133	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	133

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,312	100
סה"כ	1,312	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,312.45	100
סה"כ	1,312.45	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	אזור זה נועד לבניית מגורים ומבנים לתיירות משפחתית. לא תותר בניה אחרת בתחום אזור המגורים. הבניינים באזור הנ"ל יוקמו בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- בנייני עזר :</p> <p>* יופיע בתכנית לקבלת היתר בניה .</p> <p>* לא ישמשו למגורים וקייט.</p> <p>* עיצובם האדריכלי ישתלב עם עיצוב הבית ופיתוח החצר.</p> <p>* חומרי הבניה והגימור לא יפלו ברמתם מאלה של בנייני המגורים והקייט.</p> <p>* יהיו בגומה אחד בלבד וצמודי קרקע.</p> <p>* גג בנייני העזר יהיה משופע .</p> <p>- מסדים שגובהם פחות מ- 2.20 מ' יסגרו ע"י קירות חוץ .</p> <p>- לא תותר התקנת שלטים ומתקני פירסום על חזיתות הבניינים ובגבולות המגרשים , למעט שילוט אחיד של הקייט וחדרי אוכל לקייטנים , אומנות , מלאכה זעירה , משרדים מקצועות אחרים , מספר בית מואר ושילוט רחובות , אלא אם ינתן היתר מיוחד במסגרת תכנית היתר בניה .</p> <p>- חבלי כביסה המותקנים על קיר הבניין לא יופנו לחזית קדמית .</p> <p>- מתן היתר בניה מותנה בפתרון חניה ל 2 מקומות חניה לרכב במגרש , אשר יהווה חלק בלתי נפרד התכנית ההגשה , החניה תהיה בתוך שטח המגרש בהתאם לתקן חניה .</p> <p>- בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה , כמו שפכי מילוי חציבה וערימות פסולת , הכל ע"פ תכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר בניה .</p> <p>- קירות תמך , גדרות , מדרגות שבילים , הכלולים בפיתוח הגני של המגרש , אינם כפופים בקווי בניין .</p> <p>- בפיתוח היצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית לא יותרו עבודות עפר חריגות , קירות תומכים גבוהים וכיוצ"ב, בעניין זה , יועדפו דירוג ושילוב של מסלעות ויקבע שיקול דעתה של הועדה המקומית בהתחשב בחוות דעת של ועד המושב .</p> <p>- לא תותר כריתתם של עצים טבעיים קיימים , למעט עצי פרי , מלבד אלה הנמצאים בשטח המיועד לבניית הבית או שכריתתם מתחייבת מתכנון הבית והשטחים הסמוכים לו , בכל מקרה יש לקבל את אישורו של ועד המושב או ועדה מתאימה בו לכריתת עצים.</p> <p>- בגבולות הצדדים של המגרש תותר בניית קירות בגובה של עד 2.0 מ' אולם רק בקטע ההטל הניצב של בניין המגורים או קייט , על הקירות להשתלב עם עיצוב הבית ובפיתוח החצר וגימורם יהיה ברמה כאותה ודו צדדי.</p> <p>- תותר בניית גדרות בגבולות המגרש שגובהם אינו עולה 1.20 מ' בכל מגרש יותקנו ליד הכביש , מתקן אשפה אשר עיצובו יהיה כפוף לתקן שיוצא ע"י ועד המושב או ועדה שמתאימה לו.</p> <p>- גובה בניינים :</p> <p>* גובה הבניינים שבמגרשים שבמעלה הטופוגרפיה מכיוון הכביש , לא יעלה על 10 מ' , בנקודה הנמוכה ביותר בה נוגע המבנה בקרקע הטבעית , המדידה תתבצע מקו הקרקע הטבעית ולא מקו</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

מגורים א'	4.1
<p>קרקע שהוכשה ופולסה. המדידה תתבצע מהמסד ועד לנקודת שיא הגובה של הגג המשופע ותכלול את דודי שמש.</p> <p>*בכל מקרה לא יתנשא בניין במגרשים שבמורד הטופוגרפיה, מעל ל- 6 מ' מגובה פני הכביש במרכז קו מגרש קדמי.</p> <p>*גגות הבניינים יהיו משופעים ומכוסים ברעפים, השיפוע המינימלי יהיה 23 מעלות.</p> <p>*דודי השמש וקולטי שמש ישולבו בשיפועי הגגות למעט במקרים של מיקום קרקעי שבו ישולב מסתור מתאים</p> <p>*המספר המקסימלי של קומות הבניין יהיו שתיים בתוספת הגג המשופע אשר בו ניתן לשלב את מונה הדפסה 7 תכנון זמין</p> <p>עליית הגג.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									סה"כ שטחי בניה					עיקרי
	(3) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4	(2) 2	10	2	(1) 20	500	1312	133	מגורים א'	מגורים א'	
	(3) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4	2	(5) 7.5	(4) 6		300	1312	133	אירוח כפרי	מגורים א'	
4								800		1312	133	<סך הכל>	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:

- מרחק מינימלי בין מבנים קיימים 4.0 מ'.
- גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבנייה לא ישונו.
- חריגה מקווי הבניין תותר עבור בנייה קיימת ערב הגשת תכנית זו, כל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות.
- שימוש בקומה תת קרקעית אירוח/מחסן.

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

- (1) + מבנה עזר ומחסנים 20 מ"ר מתוך סך כל השטחים.
- (2) + עליית גג.
- (3) או ע"פ תשריט.
- (4) הערך מתייחס ל- יח"א.
- (5) 8.5 לגג משופע.

**6. הוראות נוספות****6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, אישור תאגיד המים והביוב של המועצה האזורית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

הריסת המבנים המסומנים להריסה יהיה כתנאי לאישור התכנית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7