

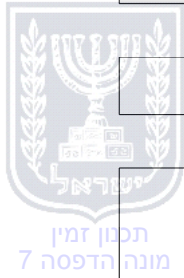
הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0583518

הגדלת אחוזי בניה למגרשים מס' 151/1/1 , 151/1/2 - חוסנייה.

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	משגב
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרשים בתכנית זו נקבעו בתשריט חלוקה מאושר מס' תח/3/10619 בחוסנייה. שטח כל מגרש עפ"י תשריט החלוקה 450 מ"ר.



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

הגדלת אחוזי בניה למגרשים מס' 151/1/1, 151/1/2 - חוסינייה.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

205-0583518 מספר התכנית

0.900 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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	משגב
קואורדינאטה X	230680
קואורדינאטה Y	755800

1.5.2 תיאור מקום

חוסנייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: חוסנייה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

חוסנייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19253	מוסדר	חלק		6

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
10619 ג	151

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2003	1306	5255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10619 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10619



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רדואן אבו ריא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רדואן אבו ריא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/03/2018	רדואן אבו ריא	28/03/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	קובטי סואעד			חוסנייה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חוסנייה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קובטי סואעד			חוסנייה	(1)				

(1) כתובת: חוסנייה.

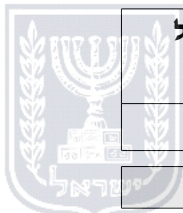
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		קובטי סואעד			חוסנייה	(1)				

(1) כתובת: חוסנייה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	רדואן אבו ריא	12069567		סחינין	(1)		04-6747228	04-6747228	radwan10@inter.net.il
מודד מוסמך	מודד	דוריד בדארנה	1056		סחינין	(2)		04-6467979	04-6467979	0467467979@bezeqint.net



(1) כתובת : ת.ד. 1487.

(2) כתובת : סחי'נין.



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 זכויות בניה של מגרשים מס' 151/1/1 ו- 151/1/2 בישוב חוסיניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר, לכל מגרש.

2- המרת כל שטחי הבניה למעל מפלס הכניסה, לצורך התאמת המבנה לפני הקרקע הקיימת.

3- הגדרת זיקת הנאה בתכנית, בהתאם לתשריט חלוקה מאושר.

5- שינוי הוראות בינוי ועיצוב.



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'	15112, 15111

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	15112
להריסה	מגורים א'	15112, 15111
קו ביוב	מגורים א'	15112, 15111

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	900	100
סה"כ	900	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	898.88	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	898.88	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. שטח המגרשים לא יפחת מ- 450 מ"ר.</p> <p>ב. על כל מגרש ניתן יהיה להקים בית מגורים הכולל יחידת דיור אחת.</p> <p>ג. קו בנין צידי או אחורי יהיה 3 מ' או 0 מטר, בתנאי הסכמת שכן, ובתנאי שלא יהיו פתחים בצד הפונה לשכן, וניקוז המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש.</p> <p>ד. מבני עזר: תותר בניית מבני עזר כגון חניה מקורה, או מחסן והיא תיכלל במניין שטחי השרות. בניית מבני עזר בקו בנין צידי אפס מטר (צמוד לגבול המגרש) תהיה טעונה הסכמת השכן מראש, וכן בתנאי ניקוז גג המבנה לעבר מגרש המבקש וקיר אטום ללא פתחים לעבר השכן.</p> <p>תותר בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס מטר של המגרש.</p> <p>מבני עזר לא ישמשו למגורים ושטחם ייכלל במניין שטחי השרות.</p> <p>ה. תותר הקמת קומת עמודים, ושטחה ייכלל במניין שטחי השרות.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1- הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2- הנחיות אדריכליות:</p> <p>2.1- כללי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים כגון: ארובות, מזגנים, מרזבים, וכיוצ"ב במבנה ובסביבתו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית משגב.</p> <p>ב. לא יותקנו צינורות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, או גז על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. מקומות לתליית כביסה, ודודי שמש יוצנעו ויוסותרו באמצעות מסתורים מתאימים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית משגב.</p> <p>ד. חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית משגב.</p> <p>ה. גגות המבנים העיקריים יהיו שטוחים מולבנים או מכוסים בשכבת חצץ או כיפתיים בגמר חלק וצבוע. לא יותרו גגות משופעים עם סיכוך ברעפים או פח או אספסט.</p> <p>ו. לצורך קירוי קל לפרגולות או חניות יותרו גגות משופעים או מקומרים עם סיכוך מחומרים פלסטיים כגון פי.וי.סי או פוליקרבונט, או מיריעות בד או פלסטיק או מלוחות פח גלי צבוע.</p> <p>2.2- פיתוח</p> <p>א. במסגרת הפיתוח יש לשמור במידה המירבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרש. כל זמן שבשטח מסוים אין פיתוח חל איסור מוחלט על עקירת עצים בו.</p> <p>עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך.</p> <p>ב. בעלי הבתים יחויבו לכל מפגע שיווצר כתוצאה מבניית בתים ועליהם האחריות שלא ייפגעו שטחים או עצים מחוץ לקוי המגרש.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>ג. לבקשה להיתר הבנייה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק.מ 1:100 ו או 1:250.</p> <p>התכנית תענה על הדרישות כדלקמן:</p> <p>1) סימון מרכיבי הפיתוח שלאורך כל גבולות המגרש כגון: קירות תמך, מסלעות, מעקות גדרות כולל סימון גבהים הסופיים והמתוכננים.</p> <p>2) סימון נקודות הכניסה של מערכות התשתית: חשמל, תקשורת טל"כ, מים כולל שילובם בקיר תומך או בגדר וסגירת הגומחה בדלת /סבכה לפי הפרטים הטיפוסיים המנחים שבנספח ג'.</p> <p>3) ההתחברות למערכות התשתית תהיה תת-קרקעית. הצנרת תוסתר מתחת לקרקע, מאחורי מסלעות וקירות באופן שלא תיראה מהכביש.</p> <p>4) סימון נקודת התחברות מערכת הביוב הביתית לשוחת הביוב הציבורית.</p> <p>5) סימון חנייה/ות בתחום המגרש, כולל סימון גובה הכניסה לחנייה המותאם לגובה הכביש הקיים או המתוכנן מול הכניסה לחנייה.</p> <p>6) פתרונות לניקוז המגרש לכיוון השטחים הציבוריים הגובלים בו.</p> <p>7) סימון כל העצים, עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לכריתה. ניתן יהיה לקבל הקלה מקו בנין לצורך שמירה על עצים.</p> <p>2.3- עבודות עפר ופינוי שפכי עפר</p> <p>א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנה קיר תומך או גדר להבטחת האמור לעיל.</p> <p>ג. בניית קיר או גדר כאמור, תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.</p> <p>ד. אחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתוך המגרש. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, ייקבע מקום לשפיכת הקרקע ע"י הרשות המקומית.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>מיועדת למעבר למגרש הגובל. בתחום זה לא תותר כל בניה ולא חסימה של המעבר למגרש הגובל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	1	45	56.11	252.5	(2) 45	(1) 207.5	450	,15111 15112	מגורים א'	מגורים א'
3		3 (5)	3 (5)	2 (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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה (תוך הפנייה לעמודת גובה המבנה)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה ישמרו..
- (2) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו..
- (3) גובה המבנה ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד רום הגג, גם במקרה של העברת שטחים ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה..
- (4) +קומת עמודים.
- (5) מותר קו בניין 0 באישור שכן, בהתאם להנחיות סעיף 4.1.2 בהוראות תכנית זו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות תכנית ג/10619 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 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>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1- מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2- בתכנון לאיזור מגורים חדש תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3- על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :- תיל חשוף או מצופה-5.00 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ' ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ז. כבלי חשמל גבוה 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.4</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת.</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.6	ניהול מי נגר
	<p>א.מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב.תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.7	פסולת בניין
	<p>עודפי חפירה ופסולת בניין :</p> <p>התר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>

6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אשורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7