

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0581132

הסדרת קו בניין בחזית המגרש התאמת ושינוי גודל מגרש בחלקה 117 חוסן



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מעלה הגליל  
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

שינוי קו בנין קדמי באזור הבנוי בלבד בחלקה 117 חוסן  
מתן לגיטימציה לגגון קיים .  
שינוי גודל מגרש עפ"י סעיף 62 (א) א 7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת קו בניין בחזית המגרש התאמת ושינוי גודל מגרש  
בחלקה 117 חוסן

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

255-0581132 מספר התכנית

0.685 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 7

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 הגליל

227440 קואורדינאטה X

766928 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: חוסן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21110	מוסדר	חלק	117	119

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
ג/במ/ 109	268

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/07/2006	4125	5550	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9953. הוראות תכנית ג/ 9953 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9953
07/01/2001		4948	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מג/ מק/ 16/96 ממשיכות לחול.	שינוי	מג/ מק/ 16 /96
29/07/1993	3572	4128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 109 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 109



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וסאם פרג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וסאם פרג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06/08/2018	וסאם פרג	05/08/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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	איילה כהן			חוסן	(1)		04-9575659		
	פרטי	אלין אלי כהן			חוסן	(1)		04-9575659		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 280.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איילה כהן			חוסן	(1)		04-9575659		
פרטי	אלין אלי כהן			חוסן	(1)		04-9575659		

(1) כתובת: ת.ד. 280.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211		

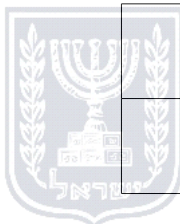
(1) כתובת: ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וסאם פרג		משרד להנדסה	ינוח-גית	יאנוח	642	04-9575659		etgar02@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עארף אברהים	1228		כסרא- סמיע	(1)				

(1) כתובת : ת.ד 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 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

מתן לגיטימציה למצב קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קדמי באזור הבנוי בלבד, בחלקה 117 עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 שינוי גודל מגרש עפ"י סעיף 62 (א) א 7



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים	1

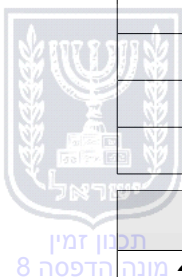
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	185.86	27.11
מגורים	499.76	72.89
סה"כ	685.62	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	185.86	27.11
מגורים	499.76	72.89
סה"כ	685.62	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים																										
4.1.1	שימושים																										
	<p>מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 500 מ"ר. אזור זה מיועד לבניית יחידות חד - משפחתיות . באזור זה תותר בניית מבני עזר , מקלטים , חניה ומחסן . הגבלות בניה ראה שימושים .</p> <p>מותר לבנות 2 חדרי אירוח בשטח של 80 מ"ר ליח"א לפי ג/ 9953 (שטחן של יח"א בנוסף לשטח המותר ביעוד מגורים) . גודל של יח"א 20 עד 40 מ"ר ברוטו .</p> <p>הנחיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי במגזר הכפרי</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מבנה משק</th> <th>מרחק מינימלי מיוחדות אירוח כפרי במ'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>לולים למטילות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>כל יתר סוגי הלול</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>בתי אימון לעופות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>מהנה או סככת רפת</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>מבנה לצאן</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>אורות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>מרכז מזון ציבורי</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>מבנים לתחמיץ לפרחין וירקות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>בתי צמיחה מחוממים באוויר</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>בתי רשת צל</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>בתי גידול לפטריות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>כלביות - ענף מסחרי</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>	מבנה משק	מרחק מינימלי מיוחדות אירוח כפרי במ'	לולים למטילות	20	כל יתר סוגי הלול	40	בתי אימון לעופות	20	מהנה או סככת רפת	20	מבנה לצאן	30	אורות	20	מרכז מזון ציבורי	150	מבנים לתחמיץ לפרחין וירקות	20	בתי צמיחה מחוממים באוויר	50	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	20	כלביות - ענף מסחרי	100
מבנה משק	מרחק מינימלי מיוחדות אירוח כפרי במ'																										
לולים למטילות	20																										
כל יתר סוגי הלול	40																										
בתי אימון לעופות	20																										
מהנה או סככת רפת	20																										
מבנה לצאן	30																										
אורות	20																										
מרכז מזון ציבורי	150																										
מבנים לתחמיץ לפרחין וירקות	20																										
בתי צמיחה מחוממים באוויר	50																										
בתי רשת צל	20																										
בתי גידול לפטריות	20																										
כלביות - ענף מסחרי	100																										
4.1.2	הוראות																										
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1) בשטח שירות ניתן לבנות : 1. מבנה עזר בשטח עד 20 מ"ר . 2. חניה בשטח עד 30 מ"ר בתחום המגרש .</p> <p>מבנה העזר יהיה בצמוד לבניין המגורים ובתחום קווי הבניה המחייבים לגביו .</p> <p>חניה : קו בנין קדמי לפחות 2 מ' , קו בנין צדדי ואחורי לפחות 3 מ' . בהסכמת וחתימת השכין ניתן לקבוע קו בנין 0.</p> <p>כאשר חניה ומחסן הם במבנה אחד ושטחם הכולל לא עולה על 30 מ"ר ניתן למקם , בהסכמת וחתימת השכין , על קו בנין 0.</p> <p>גדרות על גבול מגרש : ניתן לבנות גדר בנויה על גבול מגרש עד גובה 1.4 מ' . גימור הגדר יותאם לסביבתו .</p> <p>קירות תומכים : באם נדרש לפיתוח המגרש קיר תומך יהיה גובהו המכסימלי בחזית המבנה עד 1 מ' , ובצידו האחורי עד 2 מ' מעל קרקע טבעית . מעל לכך יבנה הקיר בצורה מדורגת .</p> <p>חניה ומבנה עזר : קומה אחת בלבד , ולא יעלה על 2.2 מ' נטו .</p>																										
4.2	דרך מאושרת																										
4.2.1	שימושים																										



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<p>הדרכים תשמנה למעבר כלי רכב; כולל שדרות, מערכות תשתית, חניות, רחבות לחניית אוטובוסים; נטיעות לאורך הדרכים. סטייה מותרת מהתכנית בעת הבצוע עד 5%. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן חניה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי			
קדמי (5)	אחורי 4	צידי-ימני 3	צידי-שמאלי 3	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5 (4)	1 (3)	45	250 (2)	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי 200	שרות (1) 50	גודל מגרש כללי 499	1	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

מבנה העזר יהיה חלק ממבנה המגורים ובתחום קוי הבניה המתחייבים לגביו .

בהסכמת וחותימת השכן ניתן לקבוע קוי בנין - 0.

יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לנעביר חלק מאחוזי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה לטובת המותר תחת מפלס הכניסה , תוך שמירת הסה"כ המותר .

מידת הגובה תקבע מעל פני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית ועד לקצהו העליון של המבנה .

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

(1) מבנה : עזר עד 20 מ"ר , חניה עד 30מ"ר.




(2) בנוסף 2 יח"א בשטח 40 מ"ר ליח"א עפ"י ג/9953.

(3) + 2 יח"א בשטח 40 מ"ר ליח"א עפ"י ג/9953.

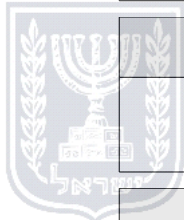
(4) גובה בנין מכסימלי 8.5 מ' בגג רעפים . 7.5 מ' בגג שטוח , כולל מעקה . הגבהים הנ"ל ימדדו מעל רצפת קומת קרקע , כאשר לא יעלה גובהה על 1.2 מ' מעל גובה הדרך בציר המרכזי של הבנין ..

(5) עפ"י תשריט.

## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להיתר בנייה הגשת נספח בינוי בעט הגשת בקשה להיתר יוגש נספח בינוי שיאושר בידי מהנדס הועדה ומהנדס הרשות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . - בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר</li> <li>- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר</li> <li>- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר</li> <li>- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) מטר מציר הקו</li> <li>- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו</li> <li>- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר</li> <li>- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד רשת 3.0 מטר</li> </ul> <p>- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך . - אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת ? קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. - המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>1. לא יתן היתר בניה , שמוש ופעילות , אלא לאחר שבבקשה להיתר בניה יפורטו מיקום , מספר וצורת החניה חרכב, על פי תקני משרד התחבורה . 2. לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש , פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי , רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי .</p>	<p><b>6.4</b></p>

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	תנאי להיתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413.

<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8