

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0731224

חוסנייה, שינוי בזכויות והוראות בניה במגרש מס' 258/1.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הגדלת אחוזי בניה (תוספת שטח של 50 מ"ר), שינוי בקווי בניה ותכסית קרקע, שינוי בגודל מגרש מנמלי וגובה מבנה.

גבולות התכנית נקבעו בהתאם לתשריט חלוקה מאושר מס' תח/18995/2 - מגרש 258/1. השינויים המבוקשים בתכנית זו הם לצורך הסדרת בניה קיימת ללא היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חוסנייה, שינוי בזכויות והוראות בניה במגרש מס' 258/1.



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0731224

1.2 שטח התכנית

0.385 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	230000
קואורדינאטה Y	756235

1.5.2 תיאור מקום

יישוב חוסנייה שכונה מערבית

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 מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18995	מוסדר	חלק		2

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
258	ג/10619

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
19/01/2005		5360	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 10619 ממשיכות לחול.	שינוי	מש/ מק/ 10619 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גאזי נעאמנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גאזי נעאמנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 50 13/03/2019	גאזי נעאמנה	13/03/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	לוטוף 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	לוטוף 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		לוטוף 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
הנדסת בניין	עורך ראשי	גאזי נעאמנה	17954		עראבה	(1)		04-6744021	04-6744021	gazi.n.eng@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ראוף אסמאעיל	971		עראבה	(1)		04-6746405	04-6746405	rauf@netvisi on.net.il

(1) כתובת: עראבה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 בזכויות והוראות בניה במגרש מס' 258/1-חוסינייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה של 50 מ"ר שטח העיקרי המותר.
2. הסדרת קווי בנין, בהתאם לקיים.
3. הגדלת תכסית קרקע מ-45% ל-60%.
4. שינוי גודל מגרש מנמלי מ-450 ל-385 מ"ר.
5. שינוי גובה מבנה מ-8.5 מ' ל-10.5 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2581	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	2581

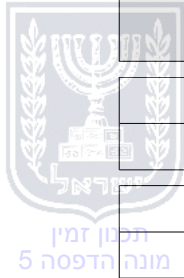
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	385	100
סה"כ	385	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	386.15	100
סה"כ	386.15	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1- הנחיות אדריכליות:</p> <p>1.1- 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>1.2- 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 המגרש יחויבו לכל מפגע שיווצר כתוצאה מבניית בתים ועליהם האחריות שלא יפגעו שטחים או עצים מחוץ לקוי המגרש.</p> <p>ג. לבקשה להיתר הבנייה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק.מ 1:100 ו 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 בניין לצורך שמירה על העצים.</p> <p>1.3- עבודות עפר ופינוי שפכי עפר</p>





מגורים א'	4.1
<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> <p>ה. בגבול המגרש עם שטח טבע, לא תותר חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודת חפירה, חציבה ומילוי. עבודות העפר יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקו הדיקור.</p> <p>1.4- טופס 4</p> <p>תנאים למתן טופס 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש - בניית חניות כנדרש - יוסדרו מבנים זמניים, פסולת ועודפי עפר - יעשו חיבורים סופיים לרשתות מים וביוב. 	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. שטח המגרשים לא יפחת מ- 385 מ"ר.</p> <p>ב. על כל מגרש ניתן יהיה להקים בית מגורים הכולל 2 יחידת דיור.</p> <p>ג. קו בנין צידי יהיה לפי המסומן בתשריט 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.</p> <p>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

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מעתח לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
5	3	(5)	(5)	2	60	90 (1)	2	(2)	20	70 (1)	385	2581	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ותוספת 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)17.
- (2) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, באישור הועדה המקומית.
- (3) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, עד רום הגג הסופי, כולל חדר המדרגות. גם במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (4) מס' הקומות 2 + קומת עמודים..
- (5) לפי המסומן בתשריט ולפי סעיף א.1.4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****הנחיות מיוחדות**

1. כל הוראות תכנית ג/10619 ומש/מק/10619/1 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.
2. במידה והמבנה יהרס בעתיד, קווי הבניין במגרש יהיו בהתאם לקווי הבניין שאושרו במסגרת תכנית ג/10619.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.3**חשמל**

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 ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3-על אף האמור בסעי' 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 תקנות בניה 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.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית ומונה הדפסה 5 אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	

6.5	ניהול מי נגר
<p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, 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. 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 5

6.6	פסולת בניין
<p>עודפי חפירה ופסולת בניין : היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניין 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>	

6.7	פיקוד העורף
<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>	

6.8	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו מידי לאחר אישורה.