

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0712596

הגדלת זכויות בניה מגרש 327- הררית



מחוז  
מרחב תכנון מקומי משגב  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית הוגשה לצורך תוספת זכויות בניה במגרש מגורים 327 בהררית המיועד למגורים א' 2' בתוכנית ג/ 17838.

התוכנית כוללת :

-התאמת התכנית לבקשה להיתר בניה מס' 20180411 המקודמת כיום למגרש ובהתאם להקלות אשר התבקשו בהליך זה :

(1) בניית גשר להולכי רגל בחזית הקדמית (2) מהלך מדרגות פיתוח בגובה מעל 1.50 מ' החורג מקווי הבניין.

-תוספת של 50 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים, שה"כ שטחי הבניה יסתכמו ב-311.80 מ'.

-שינוי גובה המבנה ( גג רעפים) במקום 8.50 מ' ל 9.50 מ'.

-המרת שטחי שירות לשטחי שירות אחרים במקום 30 מ"ר חניה + 12 ממ"ד + 8 מ"ר מחסן, מבוקש לאחדם לצורך מתן גמישות.



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 ומספר התכנית	1.1
הגדלת זכויות בניה מגרש 327- הררית		
מספר התכנית	205-0712596	
שטח התכנית	0.476 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	א62 (א) סעיף קטן 17, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (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	234420
קואורדינאטה Y	749945

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 327- הררית

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

משגב - חלק מתחום הרשות: הררית / יחד

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הררית / יחד	הררית		

מגרש 327- הררית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19355	מוסדר	חלק		49

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/17838	327

### 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
22/08/2012	6052	6463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17838 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17838



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף סח		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12:40 01/01/2019	יוסף סח	01/01/2019	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	גל רז שחר			הררית / יחד	(1)	327			galshahar1@gmail.com
	פרטי	מיכל רז שחר			הררית / יחד	(2)	327			galshahar1@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מגרש 327- הררית.

(2) כתובת: מגרש 327-הררית.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גל רז שחר			הררית / יחד	(1)	327			galshahar1@gmail.com
פרטי	מיכל רז שחר			הררית / יחד	(2)	327			galshahar1@gmail.com

(1) כתובת: מגרש 327- הררית.

(2) כתובת: מגרש 265-הררית.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		03-9533333	02-5456054	



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף סח	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005	04-6748243	yusefseh@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עבדאללה בדארנה	751	משרד מדידות	עראבה	עראבה		04-6747297	04-6747297	abedff@gmail.com



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 בזכויות והוראות בניה במגרש 327, בהררית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה מ- 214.2 מ"ר ל-264.2 מ"ר, המהווה תוספת של 50 מ"ר.

2-שינוי גובה המבנה (גג משופע) - 9.50 מ' במקום 8.5 מ'.

3- שינוי קו בניין קדמי לצורך בניית גשר.

4-המרת שטחי שרות לשטחי שרות אחרים, במקום 30 מ"ר חניה + 12 מ"ר ממ"ד + 8 מ"ר מחסן, מבוקש לאחדם.



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'	327



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' 2	476	100
סה"כ	476	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	475.5	100
סה"כ	475.5	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1- מגורים חד משפחתי.  2- משרדים ותעסוקה של בעלי מקצוע חופשיים ואומנים .</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1-משרדים ותעסוקה של בעלי מקצוע חופשיים ואומנים בלבד שיתקיימו התנאים : .  א- שטח הפעילות העסקית יהיה במסגרת אחוזי הבנייה המותרים למגורים ולא יעלה על 40 מ"ר .  ב- היקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום.  ג-לא תוצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם לעומס חניה.  ד-הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד.  ה- מותנה בסידור חניה כנדרש בחוק.  2- חניה מקורה עבור 2 יח' חניה ליח"ד (במסגרת אחוזי הבניה המותרים בגודל מקסימלי של 5.5 * 5.5 מ' , אפשר בקו בנין קדמי וצידי אפס .תותר בניית שטחי שרות מתחת למשטח החניה.  3-מבנה עזר אחד ליח"ד המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית, ניתן לבנות בקו בניין צידי "0", רק בצד אחד של המגרש , בהסכמת שכנים , ובשטח מקסימלי של 8 מ"ר.  4-בגבול עם מגרשים גובלים תותר העברת קווי תשתית ציבורית ותובטח גישה לטיפול בהם.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>כללי :  1-גימור באבן מסותתת, עץ זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי , טיח אקרילי מגוון בגוונים בהירים מותאמים לסביבה.  2- גגות : אפשריים גגות שטוחים או משופעים, צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, ירוק, או אפור . גוון הגג יהיה אחיד . לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים . שיפועי גגות לא יעלו על 50 % .  3- על הגג יוצבו אך ורק מערכות סולריות לחימום מים בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג . גובה מירבי למסתורים מעל גגות שטוחים - 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי .  4- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת .  5- בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות הסתרה עבור מזגנים, מיכלי גז, מיכלי דלק, מתלי כביסה ומיכלי אשפה.  6- לא יותר שילוט זולת שלט אחד ליח"ד בגודל שלא יעלה על 50*30 ס"מ.  7-החניה תהיה בשטח המגרש. מס' מקומות החניה יהיה לפי חוק התכנון ובניה ( התקנת מקומות חניה )התשמ"ג 1983, במידה והחניה מקורה יש לדאוג שהגג יהיה מנוקז אל מגרש הדייר.  8- תותר הקמת מתקנים פוטו -וולטאים כשימוש נלווה לשימושים העיקריים ביעוד זה, וזאת על גג המבנה שייבנה בהיתר לשימוש עיקרי והכל בהתאם לקבוע בתמ"א 10/ד/10.  9- יותר שימוש עצמי במתקנים לאגירת מי גשם, הכל בהתאם לתקנים הקיימים באותה עת ובהתאם לאישור משרד הבריאות.  10-גובה הבניין 2-3 קומות ועד 9.50 מ' (גג משופע). הקומה העליונה תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות</p>

4.1	מגורים א'
	<p>מחזית הבניין האחורית. מדידת גובה המבנה תתבצע מפני רצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה.</p> <p>11-בליטת הבנין - מקס' 4 מ' מעל הכביש.</p> <p>12-קביעת מפלס ה-0.00 : לפחות 3מ' מתחת למפלס הכביש ( מדוד מאמצע דופן המגרש הצמודה לכביש).</p> <p>13-תותר בניית גשר תלוי בחזית הקדמית של המבנה ברוחב של עד 1.20 מ'.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1-בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות חשמל, צנרת ביוב, מים, תקשורת, גז, מיכלי דלק ביתים, למתקני אצירת אשפה ולמתקני מיזוג אוויר .</p> <p>2-גדרות בטיחות, יוקמו בגובה הנדרש ע"פ החוק בלבד, ולא יהיו אטומים. גדרות אחרות יהיו גדרות שבכה בלבד לצורך תמיכת צמחיה וגובהן מהקרקע לא יהיה יותר מ 1.2 מ'.</p> <p>3-בצד אחורי של המגרש (צד גבוה) תותר השארת מדרון חצוב אך משוקם מעל לקיר התומך בגובה עד 4 מ' .</p> <p>4-תותר בניית מהלך מדרגות פיתוח בתחום קווי הבניין שגובהם מעל 1.50 מ' מהקרקע .</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הגשת תכנית פיתוח המגרש (בקני"מ 1:100-1:250) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, תשתית ציבורית למערכות ציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופריסת הקירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, מעקות וגדרות, והכל לשביעות רצון מהנדס המועצה.</p>



## 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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (6)				מעל הכניסה הקובעת (6)	סה"כ שטחי בניה (4)	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(7) 5	4	3	3	(6)	(6)	9.5 (5)	1	40	30 (3)	0	50 (2)	45 (1)	476	327	מגורים אי'		

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:

- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: +50 מ"ר לשטחים עיקריים בהתאם לסעיף 62א(א)(17).
- שטח שרות כולל חניה, ממ"ד, מחסנים, חדרי הסקה, וכד'. קווי בניה לשטחי השרות יותרו בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ..
- 30 מ"ר למרתף בלבד.
- סה"כ שטחי הבניה במגרש 45% עיקרי + 50 מ"ר עיקרי+50 מ"ר שירות+30 מ"ר מרתף..
- סה"כ גובה מבנה 9.50 מ' גג משופע, 7.50 לגג שטוח, גובה המבנה ימודד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה. ובכל מקרה לא יעלה על 4.0 מ' מעל הכביש..
- שתי קומות + מרתף.
- יותר לבנות גשר עד קו בניין קדמי 0.

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

כל הוראות תכניות ג/17838 שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול

**6.2****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%.

**6.3****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון ובניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.4****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב:

א- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ב- להבטחת האמצעים להגנה על מי תהום מערכת הביוב תתוכנן ותבוצע לפי המפרט המוצג בנספח הביוב של תוכנית מאושרת ג/17838.

ניקוז:

תנאי להיתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ואישור רשות הניקוז האזורית.

מים:

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

**6.5****ניהול מי נגר**

שימור וניצול מי נגר עילי:

- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

**6.6****היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה

**6.7****חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרג שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל קיצוני
	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)
2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
0.3 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
35.00 מ'	ז. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
	ח. כבלי חשמל מתח עליון
	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	י. ארון רשת
	יא. שנאי על עמוד
	בתאום עם חברת החשמל
	1 מ'
	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.



<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>
<p>קוי חשמל תת קרקעיים :                  כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוכנית זו הינה חלק קטן מתוכנית ג/17838 ועל כן כפופה לשלבויות הביצוע לתוכנית זו.	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה

