

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0834507

שינוי קווי בניין גוש 19467 חלקה 69 מגרש 69/1 - משפחת רבאח-חורפיש

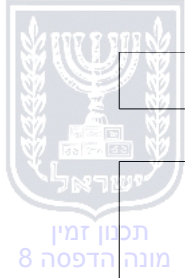
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית 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

הקטנת קווי בניין עבור מבנה קיים לפי סעיף חוק 62 א (א) סעיף קטן 4.



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

שינוי קווי בניין גוש 19467 חלקה 69 מגרש 69/1 -משפחת
רבאח-חורפיש

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 258-0834507

1.2 שטח התכנית 1.332 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

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 נפתלי

קואורדינאטה X 223218

קואורדינאטה Y 769105

1.5.2 תיאור מקום

החלקה ממוקמת בשכונה המזרחית בחורפיש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורפיש - חלק מתחום הרשות : חורפיש

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19467	מוסדר	חלק		69, 88

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 1275	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 1275. הוראות תכנית ג/ 1275 תחולנה על תכנית זו.	4767	3868	15/06/1999
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295	05/02/2009

הערה לטבלה:

תשריט איחוד וחלוקה מאושר אח 047/2008 המצורף לתיק מס' 272/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				וופי סלאמה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		וופי סלאמה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	29/01/2020	וופי סלאמה	16: 44 29/01/2020		לא

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



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	אזדהאר רבאח			חורפיש	(1)		04-9572282		
	פרטי	רבאח רבאח			חורפיש	(1)		04-9572282		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אזדהאר רבאח			חורפיש	(1)		04-9572282		
פרטי	רבאח רבאח			חורפיש	(1)		04-9572282		

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אזדהאר רבאח			חורפיש	(1)		04-9572282		
בעלים		רבאח רבאח			חורפיש	(1)		04-9572282		

(1) כתובת : שכונה מזרחית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וופי סלאמה			חורפיש	(1)		04-9572282		arcwafi@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הסדרת קווי בניין למבנה קיים. לפי סעיף חוק 62 א (א) סעיף קטן 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות התוכנית (הקטנת קו בניין). לפי סעיף חוק 62 א (א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	320	24.02
מגורים א'	1,012	75.98
סה"כ	1,332	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	320.03	24.01
מגורים א'	1,012.75	75.99
סה"כ	1,332.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, שירותים ציבוריים שכונתיים, שטחים פתוחים שכונתיים, שירותים אישיים, בעלי מקצועות חופשיים, מסחר קמעונאי, תחבורה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מרווחי בנייה: מרווחי הבנייה המצויינים בטבלה יחולו על כלל התכנית למעט מבנים קיימים בהם קטנים מרווחי הבניה המצוין בטבלה. מספר מבנים במגרש: המגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד בכולל לא יותר מ 3 יח"ד, מגרש ששטו מעל 800 מ"ר תותר הקמת 2 מבנים הכוללים לא יותר מ 6 יח"ד ובתנאי שמרחק האופקי בין המבנים לא יפחת מ 6 מ'. במגרשים מוצעים ששטחם מעל 1000 מ"ר תותר הקמת מבנים בצפיפות שלא תעלה על 8 יח"ד ובתנאי שהמרחק האופקי בין המבנים לא יפחת מ 6 מ'. מבני עזר למגרשים מגורים: תותר הקמתן של מבני עזר בקומת העמודים שגובה מזקף ראש איננו עולה על 2.2 מ', באישור הוועדה המקומת ניתן יהיה להקים מבנה עזר בצמוד למבנה העיקרי או במרווח האחורי עד קו 0 בתנאי שהקיר הפונה לגבול יהיה אטום, שיפועי הגג יהיו מגרש המבקש, שטחו של מבנה עזר לא יעלה על 10% משטח המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כבישים לתנועה מוטורית והולכי רגל, מפרצי חנייה, מתקני תשתית כגון: חשמל תקשורת ביוב וניקוז.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות	צידי- ימני				צידי- שמאלי		אחורי	קדמי	
מגורים א'	מגורים א'	1	500	120	20	140	60	13.5	4	(1)	(1)	(1)	3 (2)

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

הערה ברמת הטבלה:

- מרחק בין מבנים קיימים כמופע בתשריט ע"פ מצב קיים. (מרחק מינימלי 0.8 מ').
- מרחק בין המבנים יהיה 6 מ' למעט המבנים הקיימים ע"פ תשריט מוצע .
- הוועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה בין המפלסים לא יעלה על סה"כ אחוזי הבניה המותרים .
- קו בניין קדמי - הקלה תיתן לארקה בלבד , לא תותר סגירת הארקדה או כל בנייה מעליה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ תשריט.
- (2) עבור בניה קיימת, וכל תוספת מעל מבנה קיים יהיה במרחק 3.0 מגבול מגרש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות מבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויח' מזוג אויר.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

קירות תמך :
לא תותר בניה של קירות תמך על גבולות המגרש אשר גובהן עולה על 1.5 מ' בהתנשאות אחת, למעט גבולות צדדים ובהסכמת 2 בעלי המגרשים הגובלים.

6.3**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4**חניה**

חנייה : הועדה המקומית לתכנון ובנייה תתנה הוצאת היתרי בניה בהקצאת מקומות חנייה ע"פ תקנות חוק התו"ב "התקנת מקומות חנייה - 1983".
- מכסות חנייה : אזור מגורים - מקום חנייה אחת לכל יח"ד ובתחום המגרש .
מסחר , שירותים , משרדים - מקום חנייה למשאית ומקום חנייה 1 לרכב פרטי, לכל 40 מ"ר שטח רצפה (שימוש עיקרי).
מוסדות חינוך - מקום חנייה אחד לכל כיתה .
מוסדות בריאות - מקום חנייה אחד לכל חדר במבנה .
יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לקבוע מכסת חנייה ליעודים/ שימושים אשר לא פורטו לעיל .

6.5**חשמל**

א- הועדה המקומית לא תנפיק היתרי בניה בקרבת קווי חשמל אלא אם נתקיימו התנאים כדלהלן , המרחקים ימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לבין





חשמל	6.5
חלק הבניין הקרוב ביותר אל המבנה : - ברשת מתח נמוך - 2 מ' - ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'. - ברשת מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'. - ברשת מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ' ב- אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו , אין לחבר מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל לישראל (להלן חח"י). ג- חפירה , חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים לעיל , בין אם העבידה טעונה היתר בניה ובין אם לא (ע"פ חוק התו"ב) , תותנה בתיאום מוקדם עם חח"י להלן המרחקים מציר הכבל הקרוב ביותר : - כבל חשמל תת קרקעי 2.5 מ'. - עמוד חשמל במתח נמוך 2.5 מ'. - עמוד חשמל במתח גבוה 5.0 מ'. ד- חפירה ו/או כרייה באמצעות כלים טכניים המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים להלן , תותנה בתיאום עם חח"י : - כבל חשמל תת קרקעי 10 מ'. - עמוד חשמל במתח נמוך 5 מ'. - עמוד חשמל במתח גבוה 5 מ'.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
ביוב - הועדה המקומית לתכנון ובנייה תתנה מתן היתר בנייה בתכנית סילוק שפכים מאושרת ע"י משרד הבריאות , איכות הסביבה , לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית , למערכת סילוק השפכים המקומית בהתאם לדרישות רשות הניקוז המקומית , משרד הבריאות והרשות המקומית . ניקוז - מי גשמים עם חלחול , ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובהתאם לחוק הניקוז. מים - מקור מי השתייה יהיה חיבור למערכת המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית . תברואה - הועדה המקומית בשיתוף המועצה המקומית , יספקו למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה , אשר יסומן בתכניות הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מאבן לקט מקומית בובה המיכלים.	
פיקוד העורף	6.7
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
- מקלטים : הועדה המקומית לתכנון ובנייה תתנה הנפקת היתרי בניה בהתקנת מקלט , ממ"ד / ממ"ק ע"פ הנחיות ומפרטי הג"א ובאישורה .	



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
- תעודת גמר : לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה נשוא היתר חוקי ותקף, עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו. - רישוי מבנים קיימים : א - מבנים קיימים בתחום התכנית אשר הוקמו ללא בנייה כחוק , יחויבו להמציא היתר בתוך תקופה של שנה אחת ממועד מתן תוקף לתכנית זו . ב - בניינים קיימים בתוך תוואי דרך רשומה מוכרזת ו/או מוצעת בתכנית מיועדים להריסה , מבלי לגרוע מסמכויות ההריסה של המבנים האחרים אשר נבנו שלא כדין. ג - מבנים קיימים בתחום התכנית אשר הוקמו ללא היתר בניה כחוק , יחויבו להמציא היתר בתוך תקופה של שנה אחת ממועד מתן תוקף לתכנית זו . ד - מבנים קיימים בתחום התכנית ללא היתר אשר נבנו לפני אישורה של תכנית זו , תהיה הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לאשרם אף אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו בקווי הבניין ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הדרך או שטח ציבורי , תוספת בקומות עליוניות שם תותר הבנייה על קווי הבניין של המבנה הקיים. - קירות תמך : לא תותר בנייתן של קירות תמך /גדר על גבולות המגרש אשר גובהן עולה על 1.5 מ' בהתנשאות אחת , למעט גבולות צדדים בהסכמת ובתאום שני בעלי המגרשים הגובלים. - שירותים הנדסיים : א- היתרי הבנייה יותנו בתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות , איכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה .	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.9
א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית . ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר . ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .	

היטל השבחה	6.10
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מים אישורה.	