

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1075829

חלוקה לחלקה 44 - אבירים

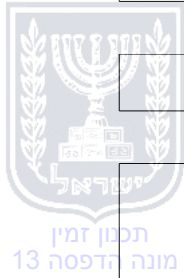
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1. חלוקה של מגרש עפ"י סעיף 62א(א)1
חלוקת חלקה לשני תא שטח לתכנון, גודל חלקה רשומה 2.186 מ"ר מוצע :
תא שטח 1 בגודל של 1636 מ"ר
תא שטח 2 בגודל של 550 מ"ר

2. התוכנית מציעה הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום מועצה אזורית במחוז הצפון, במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)17.

מוצע : תוספת שטחי בנייה 153 מ"ר
3. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התוכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50% עפ"י סעיף 62א(א)6.
עפ"י הוראות תכנית חלה ג/ 5765 מותר לבנות 600 מ"ר שטח כל יח"ד לא יעלה על 300 מ"ר מס' יח"ד מותרות : 2 יח"ד

התכנית מחלקת שטח בנייה בין תא שטח המוצעים :
תא שטח 1 מותר לבנות 500 מ"ר .
תא שטח 2 מותר לבנות 253 מ"ר

4. קביעת הוראות בנייה להריסת בנייה קיימת מעבר לגבול המגרש עפ"י סעיף 62א(א)19

5. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4 .

6. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין עפ"י סעיף 62א(א)44 (א)

7. קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין עפ"י סעיף 62א(א)7 .

8. כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 עפ"י סעיף 62א(א)9 . שינוי תכנית קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	255-1075829
-------------	-------------

שטח התכנית	2.186 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 62 א (א) 62 א (1), 62 א (17), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (6), 62 א (7), 62 א (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

מעלה הגליל

קואורדינאטה X

227006

קואורדינאטה Y

771500

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 44 - אבירים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: אבירים

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפון אבירים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19688	מוסדר	חלק	44	

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
5765 ג/	9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 4908	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4908. הוראות תכנית ג/ 4908 תחולנה על תכנית זו.	4293	2659		30/03/1995
ג/ 5765	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5765 ממשיכות לחול.	5852	4861		25/09/2008

הערה לטבלה:

תשריט רישום שיכום ציבורי 1/12201/1



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				רנא חאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רנא חאג		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/03/2022	רנא חאג	09: 11 02/03/2022	מצב מאושר	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	דוד מאיר (1)			אבירים					frog3000@g mail.com
	פרטי	נורית מאיר (1)			אבירים					frog3000@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבירים.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאג	47887		פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@g mail.com
	מודד	אוסמה סמעאן	940		פסוטה	(2)				aa.simaan@g mail.com

(1) כתובת: תד 756.

(2) כתובת: פסוטה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 הוראות בנייה, חלקות חלקה רשומה לשני תא שטח, הוספת שטחי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 13

- חלוקת מגרש ע"פ סעיף 62 א (א) (1).
- הגדלת השטח הכולל לבניה במועצה אזורית ע"פ סעיף 62 א (א) (17).
- קביעה/שינוי בקווי בנין ע"פ סעיף 62 א (א) (4).
- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני ע"פ סעיף 62 א (א) (5).
- קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה ע"פ סעיף 62 א (א) (19).
- שינוי חלוקת שטחי הבניה ע"פ סעיף 62 א (א) (6).
- קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי ע"פ סעיף 62 א (א) (7).
- הקלה ע"פ סעיף 62 א (א) (9).
- שינוי גובה הבניה ע"פ סעיף 62 א (א) (4).

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2, 1	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה 2
מגורים א'	1	
מגורים א'	2, 1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,186.66	100
סה"כ	2,186.66	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,186.66	100
סה"כ	2,186.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

אזור זה נועד לבניה למגורים בלבד וכן למבנה עזר כגון מחסן או מוסך פרטי.

4.1.2**הוראות**

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	שימוש	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	1	400 (1)	500	1636	1	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9	1	(1) 400	500	1636	1	מגורים א'
3	1	3	3	2	9	1	(1) 150	253	550	2	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- סככות קיימות יאושרו ערב אישור תכנית זו, כל בניה עתידית אסורה מעל הסככות.
- תותר העברת אחוזי בניה משטחי שירות לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית בתנאי שסה"כ השטחים ישמר.
- גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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</p>

6.2

חשמל

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים :

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

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ביוב :

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

תברואה/אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4

הוראות פיתוח

נטיעות וקירות גבול :

א. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים ולקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

א. עץ בוגר לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.

ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה

6.5

שמירה על עצים בוגרים

בסמיכות לעיצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיחוד שיוכן ע"י איש מיקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום, ויאושר ע"י פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר ע"י מוסד תכנון.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, או מכח סיבה אחרת ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ה תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.

6.6

תנאים בהליך הרישוי

- 1- תנאי לבהליך רישוי 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.
- 2- תנאי בהליך רישוי קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- 3- מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- 4- תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הגשת נספח בינוי המראה מבנים קיים מבנים עתידיים בהתאם לשימושים וזכויות הבנייה המותרים בתוכנית זו, נספח הבינוי יראה פתרון חנייה דרכי גישה ומוקמות חניה, סימון מערכת תשתיות באישור מהנדס הרשות.
- 5- תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תשריט חלוקה תצ"ר.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי למתן היתר בניה הריסת תחנת האוטובוס באישור מהנדס הרשות.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.