



הגדרת זכויות בניה במגרש 109, הררית תכנית מס' ג/20072

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20072

שם תוכנית: הגדרת זכויות בניה במגרש 109, הררית

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: משגב
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 20072
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 5.6.13 לאשר את התוכנית
 מנהל מינהל התכנון
 אלכס שפול, אדרי'
 מ.מ. י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 20072
 הודעה על אישור תכנית מס' 20072
 יום

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא תוספת זכויות בניה ושינוי של קו בניין אחורי בעקבות בניה לא חוקית של מרפסת אחורית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדרת זכויות בניה במגרש 109, הררית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יטרסם ברשומות

20072/ג

מספר התוכנית

0.535 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 01 יולי, 2013

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יטרסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לייר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד ואו תלוקה בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי משגב

קואורדינטה X 234760
קואורדינטה Y 750250

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית משגב

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה לייר
רחוב לייר
מספר בית לייר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19352	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לייר	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/במ/29	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות ג/במ/29 ממשיכות לחול.	י.פ. 4133	12/8/1993
ג/17838	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות ג/17838 ממשיכות לחול.	י.פ. 6463	22/8/2012

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דניאל כהנא	5 אפריל, 2011	לי"ר	14	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דניאל כהנא	5 אפריל, 2011	1	לי"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זיוס ומגיש
verbin.shula@gmail.com		054-2146620	077-4246389	הררית ד.ג. משעב 20182	שם רשות מקומית לי"ר	לי"ר	067830646	שולה ורבין			זיוס ומגיש
verbin.shula@gmail.com		054-2146620	077-4246389	הררית ד.ג. משעב 20182	שם רשות מקומית לי"ר	לי"ר	054310248	דב ורבין			זיוס ומגיש

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' האגיד / שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מנהל מקרקעי ישראל	בעלים
izafonitichnun@mimi.gov.il	6560521		6558211	ת.ד. 580 נצרת עלילת 17105	ממ"י						בעלים
verbin.shula@gmail.com		054-2146620	077-4246389	הררית ד.ג. משעב 20182	לי"ר	067830646 054310248	שולה ורבין דב ורבין				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' האגיד / שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	מורד
danny@danka-arc.com	9991321	050-7623242	9990321	פארק תעשייה משעב 20179	לי"ר	78363	055566640	כהנא דניאל	אדריכל	עורך ראשי	
rgm@rgm.co.il	6597307		6527636	רח' הרימון 15 עפולה, 18126	לי"ר	585	051148773	איתן גלדמן	מורד מוסמך	מורד	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הוספת שטחי ושינוי בקווי בניין להסדרת חריגות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת שטח עיקרי מ- 250 מ"ר ל- 260 מ"ר.
- ב. הגדלת שטח שירות מ- 60 מ"ר ל- 70 מ"ר.
- ג. הקטנת קו בניין אחורי כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.535 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
		260	+ 10.0	250	מ"ר	מגורים-
		1	0.0	1	מסי יח"ד	עיקרי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		109	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים א'	100	מגורים א'
100	סה"כ	100	סה"כ
		0.535	0.535
		0.535	0.535

4 יעודי קרקע ושימושים

	אזור מגורים א':	4.1
א.	אזור זה נועד לבניית בית מגורים חד משפחתיים בלבד. מותר לכלול בו מרחבת מוגנים ומבני עזר, כגון מחסן.	
ב.	במקרה של מגרש נמוך מהכביש, ניתן לנצל את החלל מתחת לחניה במסגרת שטחי השרות.	
ג.	בגבול בין מגרשים תותר העברת קווי תשתית ציבורית ותובטח גישה לטיפול בהם.	
א.	תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים כשימוש נלווה לשימושים העיקריים בייעוד זה, וזאת על גג המבנה שייבנה בהיתר לשימוש עיקרי והכל בהתאם לתמ"א 10/ד"10.	
ב.	יותר שימוש עצמי במתקנים לאגירת מי גשם, הכל בהתאם לתקנים הקיימים באותה עת ובהתאם לאישורי משרד הבריאות והוועדה המקומית.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	זמירות (יחיד ליום נטו)	מספר למגרש יחיד למגרש	תכנית (%) משטח תא השטח) מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה 2- מ"ר			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
	צדדי- שטח	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה							מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מתחת לכניסה			
עפ"י המסומן בתשריט			1	1	גג שטוח: 7.5 גג משופע: 8.5 מ' (4)	2	1	45%	לי"ר	330	(2) (1) (2) (1) (3)	70 מ"ר (3) (2)	260 מ"ר (2)	535 מ"ר	109	מגורים א'

הערות:

(1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

(2) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים לטובת שטחי שרות.

(3) שטח שרות מיועד למחסן, מרפסת מקורה ומרחב מוגן.

(4) גובהו של כל מבנה ימדד מעל פני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה ביותר בין הקרקע והבית ועד לקצהו העליון של המבנה, כולל מעקה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להיתר בניה

תנאי להיתר בניה הינו ביצוע הריסת כל הבניה שבוצעה בתחום השצ"פ הגובל למגרש ואשר רלוונטיים למגרש נשוא התכנית.

6.2 תשתיות

6.2.1 מים:

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

6.2.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.2.3 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.

6.2.4 חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או 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 חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

6.2.5 איסור בניה מתחת ובקרבת מתקני חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל החיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
---	3.0 מטר	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
---	2.0 מטר	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
---	5.0 מטר	ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
---	2.0 מטר	ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מטר	---	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מטר	---	ו. קו מתח על – עליון 400 ק"ו
---	0.5 מטר	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
---	3.0 מטר	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
---	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
---	1.0 מטר	י. ארון רשת
---	3.0 מטר	יא. שנאי על עמוד

- ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- ג. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומת האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר אישור מחברת החשמל.
- ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה 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.

6.3 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965.

6.4 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.6 פקוד העורף

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש.
- ב. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולו בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7 חניה

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

6.8 שילוט

יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י מבקש הבקשה להיתר בניה לפני אכלוס המבנה.

6.9 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

תנאי למתן היתרי בניה הינו ביצוע הריסת הבניה שבוצעה בתחום השצ"פ הגובל למגרש ואשר רלוונטים למגרש נשוא התכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: שולה ודב ורבין	יזם ומגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 24.7.13	חתימה: 	שם: דניאל כהנא	עורך התוכנית
מספר ת"ז: 055566640	תאגיד: דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים		
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		