חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0282160

שינוי זכויות בניה וגודל מגרש מינימלי-מגרש 145/2/3 חוסניה

מחוז **צפון**

מרחב תכנון מקומי **משגב**

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

הועדה המקומית משגב
אישור תכנית מס' 205-0282160
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 201602 מיום 07/02/2016
מזכיר הועדה יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 205-0282160
פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7223
מיום 07/03/2016

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לאפשר חלוקת משנה של מגרש המגורים לצורך בניית בית נוסף במגרש. בעבר הוכנה ואושרה תכנית לשינוי קווי בנין וגודל מגרש מינימלי .
לאור תיקון 101 מבוקש להגדיל את זכויות הבניה במגרש ושינוי גודל מגרש מינימלי בהתאם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית** שינוי זכויות בניה וגודל מגרש מינימלי-מגרש 145/2/3 חוסניה
		מספר התכנית 205-0282160
1.2	**שטח התכנית**	0.754 דונם
1.3	**מהדורות**	**שלב** מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית** תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית
		לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 7, 62א (א 1) (4)
		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 230930

קואורדינאטה Y 755900

1.5.2 תיאור מקום מזרח הישוב .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חוסנייה			

שכונה חוסנייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19253	מוסדר	חלק		8, 11, 16

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/10619	145
מש/מק/6/10619	23

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/ 10619	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10619 ממשיכות לחול.	5255	1306	11/12/2003
מש/ מק/ 10619/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 10619/ 1. הוראות תכנית מש/ מק/ 10619/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5360		19/01/2005
מש/ מק/ 10619/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 10619/ 6 ממשיכות לחול.	6899	269	26/10/2014

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				איתי זהבי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	21/10/2015	איתי זהבי	21/10/2015	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

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	ג'לאל עלי סוועד ת.ז : 57562126			חוסנייה	(1)		04-6456678	04-6555712	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : חוסנייה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'לאל עלי סוועד ת.ז : 57562126			חוסנייה	(1)		04-6456678	04-6555712	

(1) כתובת : חוסנייה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ג'לאל עלי סוועד ואחרים ת.ז : 57562126			חוסנייה	(1)		04-6456678	04-6555712	
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(2)	2	03-9533333	02-5456058	

(1) כתובת : חוסנייה.

(2) כתובת : ת.ד. 580 נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6594970	itay@zehavi.com
מודד מוסמך	מודד	תאלד קאסום	714		סח'נין	(2)		04-6742141	04-6555712	

(1) כתובת : מושב ציפורי 12 מיקוד 17910.

(2) כתובת : סכנין 20173.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת זכויות בניה ושינוי גודל מגרש מינימלי .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה עיקריות ב-7% (53 מ'ר) לפי סעיף 62.א(א) 17.
2. הגדלת זכויות בניה לשטחי שרות ב-3.5% לפי סעיף 62.א(א 1) 4.
3. שינוי גודל מגרש מינימלי ל-300 מ'ר .לפי סעיף 62.א(א) 7.
4. קביעת הנחיות והוראות בניה בהתאם

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.754

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	מתארי	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		החישוב והערך עפ"י צפיפות (2 יח"ד לדונם)
מגורים (מ"ר)	מ"ר	264	+53	317		תוספת 7% עיקרי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

*** נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.**

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	*תאי שטח*
מגורים א'	23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	755	100
סה"כ	**755**	**100**

מצב מוצע

יעוד	*מ"ר מחושב*	*אחוזים מחושב*
מגורים א'	754.58	100
סה"כ	**754.58**	**100**

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים א'**
4.1.1	**שימושים**
	מגורים -על פי השימושים המפורטים בתכנית ג/10619 .
4.1.2	**הוראות**
א	**תנאים למתן היתרי בניה** 1.תתאפשר פתיחת פתחים בקיר הדרומי של המבנה הגובל עם קו הבנין האחורי של המגרש ובתנאי שהפתחים לא יהיו בקו אפס. 2.הגשה ואשור תשריט חלוקה בהתאם לגודל מגרש מינימלי,הכולל העמדת מבנים במגרשים,סימון קוי בנין ומרחקים בין המבנים,תוך שמירה על מרחק של 6 מ' לפחות בינהם. פתרון גישה/זכות מעבר בתחום המגרש,מיקום חניות עפ"י תקן,כניסות ויציאות מהמגרש,סימון מפלסים וכל הנדרש לצורך מימוש הבניה במגרשים, והכל בתאום עם הגורמים הרלוונטים שיהיו באותה העת (כגון :קולחי משגב ומוא"ז משגב). 3. מתן פתרון הסתרה בצידו הדרומי של המגרש. 4.תותר בנית חניה בחזית קדמית וצידית אפס ,ללא פתחים ובהסכמת השכן הגובל. 5.תותר בניית מחסן מתחת לחלל משטח החניה בקו בנין צידי וקדמי אפס

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)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	23	300	42%	13.5%	(1)	(1)	57	45	(2) 1	8.5	(3) 2	3	3	(4) 3	3

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) תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובלבד שאין חריגה מסה"כ שטחי בניה.

(2) מס' יח"ד / מגרש מינימלי.

(3) וכן תותר קומת עמודים.

(4) במגרש האחורי תותר בניה עד קו 0 בקו בנין אחורי עם פתחים (בתנאי שהפתחים לא יהיו בקו אפס) במבנה הקיים בלבד,לכוון השטח הפתוח (בהתאם לתכנית מש/מק/6/10619).

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. כל הוראות תכנית ג/10619 ומש/מק/6/10619, מש/מק/1/10619 שלא שונו מכח תכנית זו,ממשיכות לחול.
2. הגשה ואשור תשריט חלוקה לועדה המקומית כמפורט בסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית זו.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש 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. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית ובהתאם להוראות תכנית מש/מק/1/10619.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. 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 במבנה.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמלארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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.

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

6.3	**חשמל**
	לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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)

6.4	**היטל השבחה**
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מימוש תכנית זו יהא תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	**שם:** ג'לאל עלי סוועד ת.ז : 57562126	**סוג:**	**תאריך:**
	שם ומספר תאגיד:		**חתימה:**
יזם	**שם:** ג'לאל עלי סוועד ת.ז : 57562126	**סוג:**	**תאריך:**
	שם ומספר תאגיד:		**חתימה:**
בעל עניין בקרקע	**שם:** ג'לאל עלי סוועד ואחרים ת.ז : 57562126	**סוג:** בעלים	**תאריך:**
	שם ומספר תאגיד:		**חתימה:**
בעל עניין בקרקע	**שם:**	**סוג:** בעלים	**תאריך:**
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 5120000		**חתימה:**
עורך התכנית	**שם:** איתי זהבי	**סוג:** עורך ראשי	**תאריך:**
	שם ומספר תאגיד:		**חתימה:**