

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 209-0361907

שינוי בהוראות התכנית-חזון

מחוז

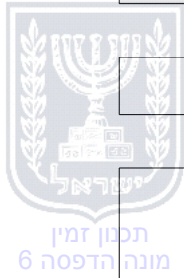
צפון

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

סוג תכנית

תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי בהוראות התכנית, שינוי קו בניין עקב מצב קיים, למתן היתרים ליחידות האירוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי בהוראות התכנית-חזון

**מספר התכנית** 209-0361907

**1.2 שטח התכנית** 1.823 דונם

**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 4, 62א (א) סעיף קטן 5

**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**

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי
237170	קואורדינאטה X
756993	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: חזון

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15556	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002	746	5137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12564 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12564
07/10/2014	111	6893	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20446 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20446
18/02/1990		3743	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4891 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4891



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרי חדאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרי חדאד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		30/10/2016	מרי חדאד	20/10/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 6

**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	יוסף אריה			חזון	(1)	59			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בית 59.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אריה			חזון	(1)	59			

(1) כתובת : בית 59.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף אריה			חזון	(1)	59			

(1) כתובת : בית 59.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסת בניין	עורך ראשי	מרי חדאד	106899		גוש חלב	(1)		04-6980391	04-6980295	hdadant@zah av.net.il
מודד מוסמך	מודד	קשקוש עלי	1199		נחף	(2)		04-9984066	153-4-9984066	

(1) כתובת : ת.ד. 716.

(2) כתובת : ת.ד. 3568.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

1. שינוי קווי בניין.

2. קביעת תכסית בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין:

א. שינוי קו בניין קדמי מ- 4.0 מ' לפי המסומן בתשריט.

ב. שינוי קו בניין אחורי מ- 4.0 מ' לפי המסומן בתשריט.

ג. שינוי קו בניין צדדי (צד ימיני) מ- 4.0 מ' לפי המסומן בתשריט.

ד. שינוי קו בניין צדדי (צד שמאלי) מ- 4.0 מ' לפי המסומן בתשריט.

2. קביעת תכסית בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

1.823

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
לכל מגרש + 2 צימרים בשטח של 80 מ"ר, ששטח כל יחידה עד 40 מ"ר.	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	173.18			173.18	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
דרך מאושרת	3
מבני משק	1
מגורים א'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מגורים א'	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	304	16.68
מבנה משק	1,086	59.57
מגורים	433	23.75
סה"כ	1,823	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	304.7	16.71
מבני משק	1,086.16	59.55
מגורים א'	432.97	23.74
סה"כ	1,823.83	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>אזור זה נועד לבניית מגורים ומחסן משקי. לא תותר כל בנייה אחרת בתחום איזור המגורים. הבניינים באיזור הנ"ל יוקמו בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת. תותר הקמת יחידות לאירוח כפרי, בנוסף לשימושים המותרים על פי תכניות מפורטות מאושרות. כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם במידה ומעל לשטח הבריכה ייבנה קירוי קל, הוא ייחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים לשימושים עיקריים, הבריכה תעמוד בקוי הבניין שנקבעו בתכניות המפורטות המאושרות החלות על השטח. על בריכות שחיה פרטיות שהן גם עסקיות לאורחים, יחולו כל הדרישות והאישורים שחלים על בריכות שחיה ציבוריות. בנוסף, יותר שימוש עסקי במגרש כגון חדר אוכל, מגבנה קטנה, חדר אריזה לתבלינים, וכד' (כולם בקנה מידה ביתי) בתנאים הבאים: - השטח הבנוי המרבי לשימוש העסקי יהיה 50 מ"ר ברוטו למגרש, אשר מהווים חלק מאחוזי הבנייה המותרים בשטח עיקרי. - המבנה העסקי יעמוד בקווי בניין ובמרחק בין מבנים שנקבעו בתכניות מפורטות שחלות על השטח. - בעל המקצוע יהי דייר הבית. - בכפוף לאישור השימוש בהיתר בנייה או ברישוי עסקים. - החניה לשימוש העסקי וליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד. - פתרון חניה בתחום המגרש יהיה תנאי לקבלת אישור לשימוש המבוקש. - עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיוצא"ב.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח המיועד למבני משק. ולמבני מלאכה זעירה כגון: מוסך, מסגריה או מבני עזר למשק החקלאי.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>לא יוצאו היתרי בנייה ללולים חדשים מסוג כלשהו בתחום חלקות א'.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועדים לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאפניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים וביוב, קוי חשמל, טלפון ותעלת ניקוז.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>אסורה כל בנייה בתחום הדרך</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני								
(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	40	40	1086.16	1	מבני משק	מבני משק
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2	7.5	40	40	432.97	2	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) לפי המסומן בתשריט

(3) בנוסף 2 צימרים בשטח של 80 מ"ר לפי ג/12564, ששטח כל יחידה עד 40 מ"ר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מונה תכנון זמין מונה הדפסה 6</p> <p>חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: 3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל 1.0 מ' - מארון רשת 3.0 מ' - שנאי על עמוד 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. 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. 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 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 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)</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
	<p>6.1 מים                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.2 ניקוז</p>

<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.3 ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>6.9 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>כל הוראות תכניות ג/ 12564, ג/ 20446 וג/ 12564 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו מיידי