

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0477042

הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניה - מגרש 265 הררית



מחוז
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה הקיים במגרש 265 בהררית, בנוי לפי היתר בניה מס 20150718, אשר כלל הקלות של : גובה המבנה, מסי קומות, המרת שטח שרות לשטח שרות אחר ושינוי עבודות הפיתוח. כמו כן מבוקש להוסיף זכויות בניה במגרש והסדרת קווי הבניה בהתאם לבניה בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניה -מגרש 265 הררית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0477042

1.2 שטח התכנית 0.500 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 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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	משגב
קואורדינאטה X	234570
קואורדינאטה Y	749191

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 265- הררית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: הררית / יחד

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

הררית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19355	מוסדר	חלק		43

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17838 ג/	265

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/2012	6052	6463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17838 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17838



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף סח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	רקע מצב מאושר	06/11/2016	יוסף סח	06/11/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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 אטון			הררית / יחד	(1)	265	04-6797487		attoun3@g mail.com
	פרטי	שמרית אטון			הררית / יחד	(2)	265	04-6797487		mishmish3 @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 265- הררית.

(2) כתובת: מגרש 265-הררית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אטון			הררית / יחד	(1)	265	04-6797487		attoun3@gmail.com
פרטי	שמרית אטון			הררית / יחד	(2)	265	04-6797487		mishmish3@gmail.c om

(1) כתובת: מגרש 265- הררית.

(2) כתובת: מגרש 265-הררית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		03-9533333	02-5456054	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף סח		תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005		yusefseh@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	עראבה		04-6741262		bakerya75@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בזכויות והוראות בניה במגרש 265, בהררית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה מ- 225 מ"ר ל-275 מ"ר, המהווה תוספת של 50 מ"ר -סה"כ שטח הבניה במגרש יסתכמו ב 355 מ"ר.

2-שינוי קווי בניה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.

3-שינוי גובה המבנה (גג שטוח) - 10.0 מ' במקום 7.5 מ'.

4- שינוי מס' קומות, מ- 2 קומות + מרתף ל - 3 קומות.

5- שינוי הנחיות לפיתוח המגרש.

6- המרת שטחי שרות לשטחי שרות אחרים.



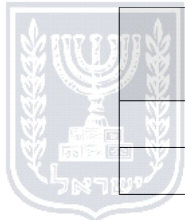
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.5



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	275		+50	225	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
מגורים א'	265



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.33	100
סה"כ	500.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1- מגורים חד משפחתי. 2- משרדים ותעסוקה של בעלי מקצוע חופשיים ואומנים .
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1- משרדים ותעסוקה של בעלי מקצוע חופשיים ואומנים בלבד שיתקיימו התנאים: .</p> <p>א- שטח הפעילות העסקית יהיה במסגרת אחוזי הבנייה המותרים למגורים ולא יעלה על 40 מ"ר .</p> <p>ב- היקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום.</p> <p>ג-לא תוצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם לעומס חניה.</p> <p>ד-הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד.</p> <p>ה- מותנה בסידור חניה כנדרש בחוק.</p> <p>2- חניה מקורה עבור 2 יח' חניה ליח"ד (במסגרת אחוזי הבניה המותרים בגודל מקסימלי של 5.5 * 5.5 מ' , אפשר בקו בנין קדמי וצידי אפס . תותר בניית שטחי שרות מתחת למשטח החניה.</p> <p>3-מבנה עזר אחד ליח"ד המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית, ניתן לבנות בקו בניין צידי "0", רק בצד אחד של המגרש , בהסכמת שכנים , ובשטח מקסימלי של 8 מ"ר.</p> <p>4-בגבול עם מגרשים גובלים תותר העברת קווי תשתית ציבורית ותובטח גישה לטיפול בהם.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1-בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות חשמל, צנרת ביוב, מים, תקשורת, גז, מיכלי דלק ביתים, למתקני אצירת אשפה ולמתקני מיזוג אוויר .</p> <p>2-גדרות בטיחות, יוקמו בגובה הנדרש ע"פ החוק בלבד, ולא יהיו אטומים. גדרות אחרות יהיו גדרות שבכה בלבד לצורך תמיכת צמחיה וגובהן מהקרקע לא יהיה יותר מ 1.2 מ'.</p> <p>3-תותר בניית מהלך מדרגות פיתוח בתחום קווי הבניין שגובהם מעל 1.50 מ' מהקרקע , והכל בהתאם לפיתוח הקיים במגרש.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובניוי</p> <p>כללי:</p> <p>1-גימור באבן מסותתת, עץ זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי , טיח אקרילי מגוון בגוונים בהירים מותאמים לסביבה.</p> <p>2- גגות : אפשריים גגות שטוחים או משופעים, צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, ירוק, או אפור . גוון הגג יהיה אחיד . לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים . שיפועי גגות לא יעלו על 50 %.</p> <p>3- על הגג יוצבו אך ורק מערכות סולריות לחימום מים בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג . גובה מירבי למסתורים מעל גגות שטוחים - 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי .</p> <p>4- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת .</p> <p>5- בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות הסתרה עבור מזגנים, מיכלי גז, מיכלי דלק, מתלי כביסה ומיכלי אשפה.</p> <p>6- לא יותר שילוט זולת שלט אחד ליח"ד בגודל שלא יעלה על 50*30 ס"מ.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>7-החניה תהיה בשטח המגרש. מס' מקומות החניה יהיה לפי חוק התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה)התשמ"ג 1983, במידה והחניה מקורה יש לדאוג שהגג יהיה מנוקז אל מגרש הדייר.</p> <p>8- תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים כשימוש נלווה לשימושים העיקריים בייעוד זה, וזאת על גג המבנה שייבנה בהיתר לשימוש עיקרי והכל בהתאם לקבוע בתמ"א 10/ד/10.</p> <p>9- יותר שימוש עצמי במתקנים לאגירת מי גשם, הכל בהתאם לתקנים הקיימים באותה עת ובהתאם לאישור משרד הבריאות.</p> <p>10-גובה מירבי לבניה שלוש קומות ועד 10. מ', מדידה מפני רצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה.</p>
ד	<p>מבנים קיימים</p> <p>1-הבניה הקיימת ותוספות בנייה יותרו בהתאם לתשריט מצב מוצע . כל תוספת החורגת מקונטור המבנה הקיים , תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלה 5.</p> <p>2- במקרה של הריסת המבנה (כולו או חלקו), קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/17838 , לרבות ההוראות לגבי הפיתוח במגרש.</p>



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	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי							
5	(5) 4	(5) 3	(5) 3	(4)	(3) 4	1	40	355	(2) 30	(1) 50	275	500	265	מגורים אי'

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) שטח שרות כולל חניה, ממ"ד, מחסנים, חדרי הסקה, וכד'. קווי הבניין לשטחי השרות יותרו בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2..
- (2) 30 מ"ר למרתף בלבד.
- (3) סה"כ גובה המבנה 10 מ' (גג שטוח), גובה המבנה ימדד מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה. ובכל מקרה גובה המבנה לא יעלה על 4.0 מ' מעל לכביש..
- (4) 3 קומות, סה"כ..
- (5) תוספות בניה יותרו בהתאם לקונטור המבנה הקיים כמוצג בתשריט מצב מוצע ובהתאם לטבלה זו, והכל בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2..



6. הוראות נוספות**6.1****ביטול סעיפים מתוכניות קודמות**

כל הוראות תכניות ג/17838 שלא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול

6.2**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה

6.3**חניה**

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

6.4**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%.

6.6**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב:

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

ב- להבטחת האמצעים להגנה על מי תהום מערכת הביוב תתוכנן ותבוצע לפי המפרט המוצג בנספח הביוב של תוכנית מאושרת ג/17838.

ניקוז:

תנאי להיתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ואישור רשות הניקוז האזורית.

שימור וניצול מי נגר עילי:

- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

מים:

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

6.7**תקשורת**

כל קווי התקשורת בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוכנית זו הינה חלק קטן מתוכנית ג/17838 ועל כן כפופה לשלבויות הביצוע לתוכנית זו.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9