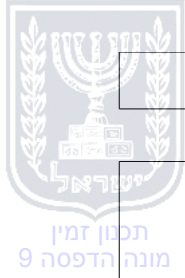


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0581132

הסדרת קו בניין בחזית המגרש התאמת ושינוי גודל מגרש בחלקה 117 חוסן



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
צפון
מעלה הגליל
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 קו בנין קדמי באזור הבנוי בלבד בחלקה 117 חוסן
מתן לגיטימציה לגגון קיים .
שינוי גודל מגרש עפ"י סעיף 62 (א) א 7.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הסדרת קו בניין בחזית המגרש התאמת ושינוי גודל מגרש
 בחלקה 117 חוסן

מספר התכנית 255-0581132

1.2 שטח התכנית 0.685 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 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

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

227440 קואורדינאטה X

766928 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: חוסן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 21110 | מוסדר | חלק | 117 | 119 |

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 מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 268 | ג/במ/ 109 |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 09/07/2006 | 4125 | 5550 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9953. הוראות תכנית ג/ 9953 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 9953 |
| 07/01/2001 | | 4948 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מג/ 96/ מק/ 16 ממשיכות לחול. | שינוי | מג/ מק/ 96/ 16 |
| 29/07/1993 | 3572 | 4128 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 109 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ במ/ 109 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | וסאם פרג | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | וסאם פרג | | 1 | 1:250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 12:26 05/08/2019 | וסאם פרג | 05/08/2019 | 1 | 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 | איילה כהן | | | חוסן | (1) | | 04-9575659 | | |
| | פרטי | אלין אלי כהן | | | חוסן | (1) | | 04-9575659 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד.280.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|------|------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | איילה כהן | | | חוסן | (1) | | 04-9575659 | | |
| פרטי | אלין אלי כהן | | | חוסן | (1) | | 04-9575659 | | |

(1) כתובת: ת.ד.280.

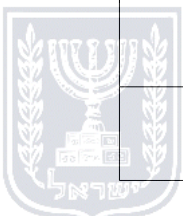
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|---------------------------|-----------|------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מנהל מקרקעי ישראל | נוף הגליל | (1) | | 04-6558211 | | |

(1) כתובת: ת.ד.580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------|---------------|-------------|-----------|-------|-----|------------|-----|-------------------|
| | עורך ראשי | וסאם פרג | | משרד להנדסה | ינוח-ג'ית | יאנוח | 642 | 04-9575659 | | etgar02@gmail.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------------|------|-----|-------|-----|-------|
| | מודד | עארף אברהים | 1228 | | כסרא- סמיע | (1) | | | | |

(1) כתובת : ת.ד 1.



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

מתן לגיטימציה למצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קדמי באזור הבנוי בלבד, בחלקה 117 עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 שינוי גודל מגרש עפ"י סעיף 62 א (א) 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים | 1 |
| דרך מאושרת | 2 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|--------|--------|
| דרך מאושרת | 185.86 | 27.11 |
| מגורים | 499.76 | 72.89 |
| סה"כ | 685.62 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 185.86 | 27.11 |
| מגורים | 499.76 | 72.89 |
| סה"כ | 685.62 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|----------|-------------------------------------|---------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|----|-----------|----|-------|----|------------------|-----|----------------------------|----|--------------------------|----|------------|----|-------------------|----|--------------------|-----|
| 4.1.1 | שימושים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 500 מ"ר. אזור זה מיועד לבנית יחידות חד - משפחתיות . באזור זה תותר בנית מבני עזר , מקלטים , חניה ומחסן . הגבלות בניה ראה שימושים .</p> <p>מותר לבנות 2 חדרי אירוח בשטח של 80 מ"ר ליח"א לפי ג/ 9953 (שטחן של יח"א בנוסף לשטח המותר ביעוד מגורים) . גודל של יח"א 20 עד 40 מ"ר ברוטו .</p> <p>הנחיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי במגזר הכפרי</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מבנה משק</th> <th>מרחק מינימלי מיוחדות אירוח כפרי במ'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>לולים למטילות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>כל יתר סוגי הלול</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>בתי אימון לעופות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>מהנה או סככת רפת</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>מבנה לצאן</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>אורות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>מרכז מזון ציבורי</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>מבנים לתחמיץ לפרחין וירקות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>בתי צמיחה מחוממים באוויר</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>בתי רשת צל</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>בתי גידול לפטריות</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>כלביות - ענף מסחרי</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> | מבנה משק | מרחק מינימלי מיוחדות אירוח כפרי במ' | לולים למטילות | 20 | כל יתר סוגי הלול | 40 | בתי אימון לעופות | 20 | מהנה או סככת רפת | 20 | מבנה לצאן | 30 | אורות | 20 | מרכז מזון ציבורי | 150 | מבנים לתחמיץ לפרחין וירקות | 20 | בתי צמיחה מחוממים באוויר | 50 | בתי רשת צל | 20 | בתי גידול לפטריות | 20 | כלביות - ענף מסחרי | 100 |
| מבנה משק | מרחק מינימלי מיוחדות אירוח כפרי במ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| לולים למטילות | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כל יתר סוגי הלול | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| בתי אימון לעופות | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מהנה או סככת רפת | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מבנה לצאן | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| אורות | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מרכז מזון ציבורי | 150 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| מבנים לתחמיץ לפרחין וירקות | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| בתי צמיחה מחוממים באוויר | 50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| בתי רשת צל | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| בתי גידול לפטריות | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כלביות - ענף מסחרי | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1.2 | הוראות | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1) בשטח שירות ניתן לבנות : 1. מבנה עזר בשטח עד 20 מ"ר . 2. חניה בשטח עד 30 מ"ר בתחום המגרש .</p> <p>מבנה העזר יהיה בצמוד לבניין המגורים ובתחום קווי הבניה המחייבים לגביו .</p> <p>תותרנה יח"א לפי הוראות תוכנית ג/9953 .</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2 | דרך מאושרת | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2.1 | שימושים | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>הדרכים תשמנה למעבר כלי רכב ; כולל שדרות, מערכות תשתית , חניות , רחבות לחניית אוטובוסים ; נטיעות לאורך הדרכים .</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.2.2 | 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 | יעוד | | | | | | | |
|------------------|---------------|--|------------|-------------------------|--------------------|---------|-------------------|-------|--------------------|-------------------|------|-------|------|-------|-------------------|-----|---|--------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | 2 | 8.5 (3) | 1 (2) | 45 | 250 (2) | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | 499 | 1 | מגורים |
| (4) | (4) | (4) | (4) | | | | | | | | | | | | | | | |

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

הערה ברמת הטבלה:

מבנה העזר יהיה חלק ממבנה המגורים ובתחום קוי הבניה המתחייבים לגביו .

בהסכמת וחתימת השכן ניתן לקבוע קוי בנין - 0.

יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לנעביר חלק מאחוזי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה לטובת המותר תחת מפלס הכניסה , תוך שמירת הסה"כ המותר .

מידת הגובה תקבע מעל פני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית ועד לקצהו העליון של המבנה .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנה : עזר עד 20 מ"ר, חניה עד 30מ"ר.

(2) בנוסף תותר הקמת יח"א לפי תוכנית ג/9953..

(3) גובה בנין מכסימלי 8.5 מ' בגג רעפים . 7.5 מ' בגג שטוח , כולל מעקה . הגבהים הנ"ל ימדדו מעל רצפת קומת קרקע , כאשר לא יעלה גובהה על 1.2 מ' מעל גובה הדרך בציר המרכזי של הבנין ..

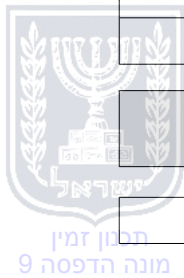
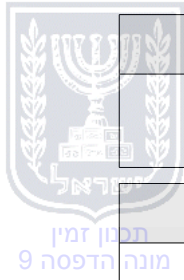
(4) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.1</p> |
| <p>א. תנאי להיתר בנייה הגשת נספח בינוי בעט הגשת בקשה להיתר יוגש נספח בינוי שיאושר בידי מהנדס הועדה ומהנדס הרשות. ב. תותר הקמת יח"אלפי התנאים הקבועים בתוכנית ג/ 9953 .</p> | |
| <p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> | <p>6.2</p> |
| <p>מים : אספקת מים 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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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.</p> | |
| <p>6.3 חשמל</p> | <p>6.3</p> |
| <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . - בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל , לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) מטר מציר הקו - בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד רשת 3.0 מטר - אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך . - אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת ? קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. - המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> | |
| <p>6.4 חניה</p> | <p>6.4</p> |
| <p>1. לא יתן היתר בניה , שמוש ופעילות , אלא לאחר שבבקשה להיתר בניה יפורטו מיקום , מספר וצורת החניה חרכב, על פי תקני משרד התחבורה . 2. לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש , פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי , רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי .</p> | |



| | | |
|-------------|------------------------------|---|
| 6.5 | ניהול מי נגר | בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. |
| 6.6 | חיזוק מבנים, תמא / 38 | תנאי להיתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413 . |
| 6.7 | פיקוד העורף | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.8 | שרותי כבאות | קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. |
| 6.9 | היטל השבחה | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |
| 6.10 | אדריכלות | מתקן כביסה יוסר מהרחוב . פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתרי בניה . |
| 6.11 | קולטי שמש על הגג | ינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה ע"פ הנחיות הועדה. |
| 6.12 | הפקעות לצרכי ציבור | השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 2, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------|--------|
| 1 | הוצאת היתרי בניה | ל"ר |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- שנה מיום אישורה