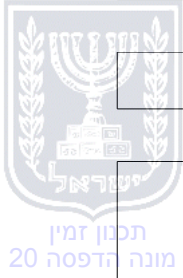


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0524173

שינוי הוראות בניה במגרש 52 במצפה הילה



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

התכנית ממוקמת בישוב כפרי בגוש 18619 ח"יח 38 במגרש 52 במצפה הילה התכנית מסדירה את חריגות בנייה ע"פי מצב קיים בשטח. הסדרת בריכת שחייה ביתית קיימת בשטח 12.15 מ"ר, הגדלת שטח הכולל של הבנייה של 50 מ"ר, הגדלת תכנית קרקע מ-30% ל-45%, שינוי גובה של הבית מ-6.0 מ' ל-8.0 מ', פרגולות, מחסן מתחת לחניה, סככת עץ, שירותים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה במגרש 52 במצפה הילה

שם התכנית

255-0524173

מספר התכנית

0.785 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (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 מעלה הגליל

222925 קואורדינאטה X

771395 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפה הילה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מצפה הילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18619	מוסדר	חלק		38

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/ 6399	52

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/10/1994	520	4257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6399 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6399



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאנה פיליפנקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יאנה פיליפנקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הוראות תכנית בינוי המוצעת כנספח נלווה לתכנית	18: 26 09/12/2019	יאנה פיליפנקו	09/12/2019		1: 100	מנחה	בינוי
לא		21: 02 05/11/2018	יאנה פיליפנקו	05/11/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אילנית בלסון טבצניק			מצפה	(1)				ilanit@arttech.co.il
שף	פרטי	ערן טבצניק			מצפה	(2)				ilanit@arttech.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד 25243.

(2) כתובת: מיקוד 25243.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילנית בלסון טבצניק			מצפה	(1)				ilanit@arttech.co.il
פרטי	ערן טבצניק			מצפה	(1)				ilanit@arttech.co.il

(1) כתובת: מיקוד 25243.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				מנהל מקרקעין ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6543272	a-tzafon@land.gov.il
חוכר		אילנית בלסון טבצניק			מצפה	(2)				ilanit@arttech.co.il
חוכר		ערן טבצניק			מצפה	(2)				ilanit@arttech.co.il

(1) כתובת : ת.ד 580.

(2) כתובת : מיקוד 25243.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	יאנה פיליפנקו	35791	סטודיו לאדריכלות ושינוי תב"ע	מעלות- תרשיחא	שניר (1)	45		04-6443340	yanapil@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוהנא ביבאר	771		ג'ת	(2)		04-9804186	04-9804219	bibarm@012.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 7299.

(2) כתובת : ת.ד. 88.



תכנון זמין
הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הוספת שטחי בנייה, שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בנייה, כל זה לצורך הסדרת שטחי הבנייה הקיימים בסטייה מהיתר, והסדרת השימושים הקיימים בסטייה מתכנית(ברכיכת שחייה).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנייה ע"פי סעיף 62א(4)

שינוי גובה מבנה ע"פי סעיף 62א(4)

שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים לעניין קביעת נקודת מדידה גובה מבנה ע"פי סעיף 62א(5)

שינוי חלוקת שטחי השרות בין השימושים השונים, כל עניין שניתן לאשר בהקלה לעניין בברכיכת שחייה קיימת כל

זה ע"פי סעיף 62א(9)

הגדלת שטח המותר לבנייה בשיעור של 50 מ"ר ע"פי סעיף 62א(17)(א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	52
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	52

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

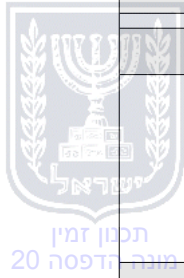
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	144	18.34
מגורים	641	81.66
סה"כ	785	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	144.2	18.37
מגורים	640.77	81.63
סה"כ	784.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>מותרים בו בנייני מגורים, מקלטים ומחסנים לצרכי בית. במגרש הזה תותר הבניה ליחידת דיור אחת. בריכת שחיה לשימוש פרטית מחסן מתחת למפלס חנייה קיימת, מחסן קיים בקו אפס עם קו רחוק (קו אפס)</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות תכנית ע"פי נספח בינוי המוצעת.
ב	תנאים למתן היתרי בניה <p>1. הסדרת קיר אקוסטי המפריד בין השכן מחלקה מס' 51 בגובה 2.5 מ' בעת הגשה להיתר בניה תוגש חוות דעת יועץ אקוסטי לעניין רעש. 2. תצהיר מהנדס לעניין הקיר הגובל עם שכן שנבנה עמיד על יציבות וחוות דעת יועץ אקוסטי לעניין מניעת רעש לענן קיר המופרד בין שכן גובל ממגרש מספר 51. בעת הגשה להיתר בניה תוגש חוות דעת יועץ אקוסטי לענן רעש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לסלילת כבישים, מדרכות, מעבר תשתיות, ביוב, חשמל, טלפון ותקשורת, גינון וחנויות. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך והעברת תשתיות.</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	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות	עיקרי						גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8 (2)	1	312.81	(1)	(1)	71	242.3	641	*2	52	מגורים	מגורים
(4)	(4)	(4)	(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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

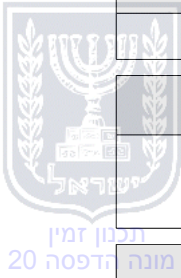
שטח שרות עפ"י המאושר בהחלטת הוועדה לעניין הוספת שטחי שירות לתכנית ג/6399 (14 מ"ר מ.מ.ד, 20 מ"ר אחסנה, 37 מ"ר חנייה)
* מבנה מגורים וסככת עץ

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן להעביר אחוזי בניה ממעל כניסה אל מתחת, ללא שינוי סה"כ של אחוזי בניה.
- (2) גובה המבנה ימדד מנקודת 0.0 במפלס בקומת הכניסה.
- (3) 3 קומות כולל קומת עמודים.
- (4) ע"פי תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
	<p>כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי צבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189 ו-190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פי סעיף 26 לחוק תכנון ובניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א.נאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה :</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2.תכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מציר הקו</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל - כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>



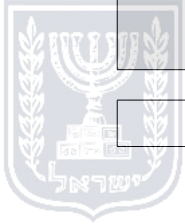
6.3	חשמל
	<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>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>אשפה</p> <p>סידורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.6	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות במקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ביצוע הריסה בפועל כל הדברים המסומנים בתשריט הריסה.</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בנייה לבריכת שחייה פרטית הינו הגשת תכנון מפורט לבריכה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות תכנון ובנייה לתכנון הבריכה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20