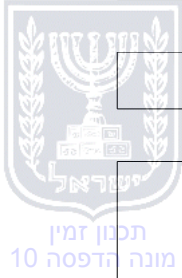


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0699330

שינוי בקווי בניה והנחיות בינוי במגרש 513 - צורית



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית שוכנת בצורית, שלב ג', גוש 19161, חלקה 47.

מטרת התכנית שינוי קו בנין צידי מערבי מ- 4.00 מ' ל- 3.00 מ' לצורך בנית מדרגות גישה חיצוניות לקומה עליונה.

ושינוי קו בניין צידי מזרחי מ- 4.00 מ' ל- 3.30 מ' לצורך הסדרת חריגות במצב קיים.

מאחר ותכנית ג/5357 לא קבעה את זכויות הבניה לפי חלוקת שטחי הבניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות, אלא קבעה כי סך % הבניה במגרש הם 40%, ומאחר ותכנית זו גם לא קבעה את מס' הקומות, אלא ציינה רק את גובה המבנה, תכנית זו תגדיר את הנושאים הנ"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקווי בניה והנחיות בינוי במגרש 513 - צורית
	מספר התכנית	205-0699330
1.2 שטח התכנית		0.582 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (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

משגב	מרחב תכנון מקומי
224322	קואורדינאטה X
756201	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

צורית, שלב ג'.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: צורית

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צורית			

שכונה

שלב ג'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19161	מוסדר	חלק	47	

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/ 5357	513

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/08/1988	2989	3575	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5357 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5357



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מריו קוזקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מריו קוזקוב		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18:13 04/06/2019	מריו קוזקוב	07/11/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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
אדריכל	פרטי	מריו קוזקוב	39920		צורית	התאנה	2	04-9884439	04-9884439	cosac18@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מריו קוזקוב	39920		צורית	התאנה	2	04-9884439	04-9884439	cosac18@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מריו קוזקוב	39920		צורית	התאנה	2	04-9884439	04-9884439	cosac18@gmail.com

**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	מריו קוזקוב	39920		צורית	התאנה	2	04-9884439	04-9884439	cosac18@gmail.com
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר	חיפה	אלמוג (1)	22	04-8524038		ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' אלמותנבי 22 - חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 בקווי בניה והנחיות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין צידי מערבי מ- 4.00 מ' ל- 3.00 מ'.
2. שינוי קו בניין צידי מזרחי מ- 4.00 מ' ל- 3.30 מ'.
3. הגדרת חלוקה בין שטחי הבניה בתכנית.
4. הגדרת מס' קומות ואופן מדידת גובה המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	513



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	582	100
סה"כ	582	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	580.39	100
סה"כ	580.39	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	בית מגורים, מבנה עזר, חניה, מקלט, גני משחקים לילדים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. חניה:</p> <p>החניה תוסדר בהתאם לכללים ולקביעות כלהלן:</p> <p>1. חישוב של מקום חניה אחד לכל דירה עד 120מ"ר.</p> <p>2. חישוב של מקום חניה אחד נוסף לרכב פרטי לכל דירה בגודל מעל 120מ"ר.</p> <p>ב. נטיעות וקירות גבול:</p> <p>1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם כמו כן לקצץ או לגזום עצים, שיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה לקו הדרך שעלול להיות בו סכנה למשתמשים בדרך.</p> <p>2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף ב.1 אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.</p> <p>ג. נטיעות עצים ושמירתם:</p> <p>הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי תכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכם של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי מונה הדפסה על ידי מונה הדפסה 10 תכנון זמין מונה הדפסה 10</p> <p>הועדה ולהגן עליהן מכל נזק שעלול לגרום להם.</p> <p>ד. אורך חזית מינימלית של מגרש המגורים - 20מ'</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תיעשה אך ורק בגבולות המגרש.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	מערב	מזרח	גודל מגרש כללי
5 (5)	5	3.3 (4)	3 (4)	2	8.5 (3)	1	30	40 (1)	2	2	6 (1)	34	582	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ובנוסף תותר בניית מבנה עזר ומוסך חניה בשטח של 30 מ"ר.
- הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות בניה מעל קומת הכניסה הקובעת אל מתחת לקומת הכניסה הקובעת.
- גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.
- מותר לבנות את מבנה העזר בקו בניין צדדי אפס בתנאי שלפחות בצד אחד של המגרש תשאר גישה לחלקו האחורי למקרה חירום.
- קו בניין קדמי למוסך חניה בלבד 2 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.1</b>
כל הוראות תכנית ג/5357 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.	
<p data-bbox="1145 309 1257 353"><b>6.2 חשמל</b></p> <p data-bbox="220 365 1257 499">תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p data-bbox="220 555 1257 689">איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p data-bbox="746 745 1257 790">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p data-bbox="746 835 1257 880">א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' --</p> <p data-bbox="746 891 1257 936">ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מ' --</p> <p data-bbox="507 936 1257 981">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --</p> <p data-bbox="443 981 1257 1025">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --</p> <p data-bbox="699 1025 1257 1070">ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 20.00 מ'</p> <p data-bbox="715 1070 1257 1115">ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ'</p> <p data-bbox="858 1115 1257 1160">ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' --</p> <p data-bbox="858 1160 1257 1205">ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' --</p> <p data-bbox="635 1205 1257 1249">ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל --</p> <p data-bbox="1002 1249 1257 1294">י. ארון רשת 1.00 מ' --</p> <p data-bbox="938 1294 1257 1339">יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' --</p> <p data-bbox="220 1406 1257 1541">על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p data-bbox="347 1541 1257 1585">להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p data-bbox="220 1641 1257 1776">לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p data-bbox="220 1776 1257 1955">לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 data-bbox="220 2011 1257 2101">על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.6</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10